

K/S Habro-Stevenage

Bredgade 34 A
1260 København K

Årsrapport for 2018

(15. regnskabsår)

CVR nr. 27676499

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling den 22. maj 2019

Kaare Gamborg

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 - 21

LEDELSESPÅTEGNING

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

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 22. maj 2019

I bestyrelsen:

Lars Sørensen (formand)

Johnny Hansen

Lars Christensen

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Til kapitalejerne i K/S Habro-Stevenage

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Habro-Stevenage 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.

Fremhævelse af forhold i regnskabet

Som følge af situationen har ledelsen ved aflæggelse af årsregnskabet valgt ikke at aflægge regnskabet efter going concern jf. anvendt regnskabspraksis. Vi henviser til note 16 i regnskabet, hvoraf det fremgår, at 1. prioritetslånet ikke kunne dækkes ved salg af selskabets ejendom i året samt at der arbejdes på låneafviklingsaftale med selskabets långivere. Vores konklusion er ikke modificeret vedrørende dette

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 22. maj 2019

Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR nr.: 32895468

Carsten Collin

statsautoriseret revisor

MNE-nr.: mne9406

SELSKABSOPLYSNINGER

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

CVR-nr.: 27676499
Hjemsted: København
Regnskabsår: 1. januar 2018 - 31. december 2018

Komplementar ApS Habro Komplementar-22

Bestyrelse Lars Sørensen (formand)
Johnny Hansen
Lars Christensen

Selskabsadm. ApS Habro Komplementar-22
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 bestod i udlejning af ejendommen 7, The Forum, Stevenage, Herts, England. Ejendommen blev solgt den 27. september 2018.

Resultat for regnskabsåret 2018

Selskabets resultat før værdiregulering m.v. udgør t.dkk 3.969.

Regulering af ejendom og gæld udgør netto en omkostning på t.dkk 4.060.

Årets resultat udviser et underskud på t.dkk 91.

Egenkapital pr. 31. december 2018

Selskabets egenkapital pr. 31. december 2018 udgør t.dkk -23.318.

Kommanditselskabet ejer 32 (32%) egne anparter i selskabet.

Selskabets lejer, finansiering og fortsatte drift

Selskabets ejendom er solgt den 27. september 2018 Ejendommens salgspris kunne ikke afdække størstedelen af gælden til 1. prioritetslångiver, som forventes eftergivet.

På 2. prioritetsgælden forventes der indgået aftale med PFA Barnaby P/S om afvikling af gælden. Den del af gælden til PFA Barnaby P/S, som ikke kan dækkes af likvider i selskabet og indbetalinger fra kommanditisterne forventes eftergivet.

Ledelsen forventer, at der kan indgås aftale med prioritetslångivere vedrørende gældens afvikling, hvilket dog er forbundet med væsentlig usikkerhed.

Som følge af disse usikkerheder har ledelsen valgt ikke at aflægge årsregnskabet efter going

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-Stevenage for 2018 er aflægges efter realisationsprincippet som en konsekvens af, at selskabets drift er under afvikling.

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.

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.

Værdireguleringer foretages over resultatopgørelsen.

Tilgodehavender

Der foretages individuel vurdering af debitorerne og nedskrivninger finder sted, hvor det vurderes at være påkrævet.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS, fortsat**Gældsforpligtelser**

De med investeringsejendommen forbundne forpligtelser opgøres til dagsværdi. Dagsværdien beregnes som nominel 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	1.027.274	0
Driftsomkostninger	2	-64.377	-315.068
Lejeindtægter i alt		962.897	-315.068
Administrationsomkostninger	3	-204.018	-202.333
Resultat før finansielle poster m.v.		758.879	-517.401
Finansielle indtægter	4	3.229.260	93.193
Finansielle omkostninger	5	-18.989	-5.248.401
Resultat før værdiregulering		3.969.150	-5.672.609
Værdireguleringer	6	-4.060.193	5.253.154
ÅRETS RESULTAT		-91.043	-419.455
Resultatdisponering			
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		-91.043	-419.455
		-91.043	-419.455

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

	<u>Note</u>	<u>31.12.2018</u> dkk	<u>31.12.2017</u> dkk
Anlægsaktiver			
Materielle anlægsaktiver			
Investeringsejendom	7	0	11.160.295
Materielle anlægsaktiver i alt		0	11.160.295
ANLÆGSAKTIVER I ALT		0	11.160.295
Omsætningsaktiver			
Tilgodehavender			
Tilgodehavender, investorindskud	8	0	0
Andre tilgodehavender	9	16.879	35.277
Tilgodehavender i alt		16.879	35.277
Likvide beholdninger		2.114.800	1.289.787
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT		2.131.679	1.325.064
AKTIVER I ALT		2.131.679	12.485.359

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. 88.780.000.			
Kontant andel af indskudskapital	10	51.625.000	51.625.000
Overført resultat	10	-74.942.901	-74.876.858
EGENKAPITAL I ALT		-23.317.901	-23.251.858
Gældsforpligtelser			
Langfristede gældsforpligtelser			
Prioritetsgæld, Canada Life, GBP	11	0	0
Prioritetsgæld, PFA Barnaby P/S, Tranche 1, DKK	12	0	0
Prioritetsgæld, PFA Barnaby P/S, Tranche 2, DKK	12	0	0
Langfristede gældsforpligtelser i alt		0	0
Kortfristede gældsforpligtelser			
Prioritetsgæld, Canada Life, GBP	11	1.015.401	3.899.133
Prioritetsgæld, PFA Barnaby P/S, Tranche 1, DKK	12	23.153.422	23.323.244
Prioritetsgæld, PFA Barnaby P/S, Tranche 2, DKK	12	0	0
Anden gæld	13	1.280.757	8.514.840
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		25.449.580	35.737.217
GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT		25.449.580	35.737.217
PASSIVER I ALT		2.131.679	12.485.359
Personaleforhold	14		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	15		
Selskabets lejer, finansiering og fortsatte drift	16		

NOTER

	2018	2017
	dkk	dkk
	<hr/>	<hr/>
1 Lejeindtægter m.v.		
Leje	1.027.274	0
	<hr/>	<hr/>
Lejeindtægter m.v. i alt	1.027.274	0
	<hr/>	<hr/>
2 Driftsomkostninger		
Forsikring	0	117.527
Ejendomsadministrationshonorar	54.243	49.567
Omkostninger, drift ejendom	10.134	147.974
	<hr/>	<hr/>
Driftsomkostninger i alt	64.377	315.068
	<hr/>	<hr/>
3 Administrationsomkostninger		
Selskabsadministrationshonorar	135.028	132.380
Honorar, VAT-agent, UK	19.349	19.626
Revision, DK	19.500	19.000
Lovpligtig regnskabsindberetning	2.500	2.500
Revisor, UK	13.890	14.004
Bestyrelsesansvarsforsikring	3.219	3.219
Diverse omkostninger	10.532	11.604
	<hr/>	<hr/>
Administrationsomkostninger i alt	204.018	202.333
	<hr/>	<hr/>
4 Finansielle indtægter		
Renter, kreditinstitutter	0	11
Renter, investorer	0	414
Kursgevinst, valuta	3.229.260	92.768
	<hr/>	<hr/>
Finansielle indtægter i alt	3.229.260	93.193
	<hr/>	<hr/>
5 Finansielle omkostninger		
Renter, prioritetsgæld, Canada Life	0	4.193.256
Renter, prioritetsgæld, PFA Barnaby P/S / HSH Nordbank	0	1.035.399
Renter, komplementarselskab	15.404	14.666
Renter, kreditinstitutter	3.585	5.080
	<hr/>	<hr/>
Finansielle omkostninger i alt	18.989	5.248.401
	<hr/>	<hr/>

NOTER

	2018	2017
	dkk	dkk
	<u> </u>	<u> </u>
6 Værdireguleringer		
Regulering ejendom, afkastrelateret, jf. note 7	5.747.972	0
Regulering ejendom, kursrelateret, jf. note 7	-15.314	-388.360
Regulering prioritetsgæld, markedsværdirelateret, jf. note 11	-6.778.017	4.306.399
Regulering prioritetsgæld, kursrelateret, jf. note 11	-3.184.655	135.683
Regulering prioritetsgæld, markedsværdirelateret, jf. note 12	169.821	1.199.432
	<u> </u>	<u> </u>
Værdireguleringer i alt	-4.060.193	5.253.154
	<u> </u>	<u> </u>
7 Investeringsejendom		
Anskaffelsessum	128.165.780	128.165.780
Købsomkostninger	12.480.559	12.480.559
Årets afgang	-140.646.339	0
	<u> </u>	<u> </u>
Anskaffelsessum i alt	0	140.646.339
	<u> </u>	<u> </u>
Anskaffelsessum, ultimo, GBP	0	11.470.000
	<u> </u>	<u> </u>
Regulering til dagsværdi, primo	-129.486.044	-129.097.684
Årets regulering, afkastrelateret	5.747.972	0
Årets regulering, kursrelateret	-15.314	-388.360
Årets afgang	123.753.386	0
	<u> </u>	<u> </u>
Regulering til dagsværdi, ultimo	0	-129.486.044
	<u> </u>	<u> </u>
Dagsværdi, ultimo	0	11.160.295
	<u> </u>	<u> </u>
Dagsværdi, ultimo, GBP	0	1.330.000
	<u> </u>	<u> </u>

Ejendommen blev solgt den 27. september 2018 til en salgspris på t.gbp 2.015.

NOTER

	2018	2017
	dkk	dkk
	<u> </u>	<u> </u>
8 Tilgodehavender, investorindskud		
Indskudskapital, kontant andel	51.625.000	51.625.000
Indbetalt, ultimo	-39.326.758	-39.301.760
Hensættelser til imødegåelse af tab (egne anparter)	-12.298.242	-12.323.240
	<u> </u>	<u> </u>
Tilgodehavender, investorindskud i alt	0	0
	<u> </u>	<u> </u>

Hensættelsen til imødegåelse af tab er de stipulerede, ikke indbetalte rater på de tilbagetagne og misligholdte anparter.

	2018	2017
	dkk	dkk
	<u> </u>	<u> </u>
9 Andre tilgodehavender		
Tilgodehavende moms, DK	16.879	16.547
Tilgodehavende moms, UK	0	18.730
	<u> </u>	<u> </u>
Andre tilgodehavender i alt	16.879	35.277
	<u> </u>	<u> </u>

NOTER

	2018	2017
	dkk	dkk
	<u> </u>	<u> </u>
10 Egenkapital		
Oprindelig Indskudskapital udgør:		
100 A- og B-kommanditanparter á kr. 650.000, ultimo	65.000.000	65.000.000
	<u> </u>	<u> </u>
Den kontante andel af indskudskapital udgør:		
100 A- og B-kommanditanparter á kr. 516.250, ultimo	51.625.000	51.625.000
	<u> </u>	<u> </u>
Resthæftelse i alt, før egne og misligholdte anparter	13.375.000	13.375.000
	<u> </u>	<u> </u>
Resthæftelse, egne og misligholdte anparter	5.350.000	5.350.000
	<u> </u>	<u> </u>
Resthæftelse i alt, efter egne og misligholdte anparter	8.025.000	8.025.000
	<u> </u>	<u> </u>
Pr. A- og B-kommanditanpart	133.750	133.750
	<u> </u>	<u> </u>
Ny Indskudskapital udgør:		
58 B-kommanditanparter á kr. 410.000, ultimo	23.780.000	23.780.000
	<u> </u>	<u> </u>
Den kontante andel udgør:		
58 B-kommanditanparter á kr. 0, ultimo	0	0
	<u> </u>	<u> </u>
Resthæftelse i alt, før misligholdte anparter	23.780.000	23.780.000
	<u> </u>	<u> </u>
Resthæftelse, misligholdte anparter	3.280.000	3.280.000
	<u> </u>	<u> </u>
Resthæftelse i alt, efter misligholdte anparter	20.500.000	20.500.000
	<u> </u>	<u> </u>
Pr. B-kommanditanpart	410.000	410.000
	<u> </u>	<u> </u>

For den Ny Indskudskapital gælder den begrænsning, at krav fra Canada Life Limited ("1. prioritetslångiver") og PFA Barnaby P/S ("2. prioritetslångiver") og krav, der er afledt heraf, er undtaget fra kommanditisternes hæftelse.

NOTER

	2018	2017
	dkk	dkk
	<u> </u>	<u> </u>
10 Egenkapital, fortsat		
Samlet Indskudskapital udgør:		
100 A- og B-kommanditanparter, ultimo	88.780.000	88.780.000
	<u> </u>	<u> </u>
Den kontante andel udgør:		
100 A- og B-kommanditanparter, ultimo	51.625.000	51.625.000
	<u> </u>	<u> </u>
Resthæftelse i alt, før egne og misligholdte anparter	37.155.000	37.155.000
	<u> </u>	<u> </u>
Resthæftelse, egne og misligholdte anparter	8.630.000	8.630.000
	<u> </u>	<u> </u>
Resthæftelse i alt, efter egne og misligholdte anparter	28.525.000	28.525.000
	<u> </u>	<u> </u>
Pr. A-kommanditanpart	133.750	133.750
Pr. B-kommanditanpart	543.750	543.750
	<u> </u>	<u> </u>
Overført resultat		
Overført resultat, primo	-74.876.858	-74.481.743
Overført af årets resultat	-91.043	-419.455
Hensat til tab investorindskud (misligholdte anparter)	25.000	24.340
	<u> </u>	<u> </u>
Overført resultat, ultimo	-74.942.901	-74.876.858
	<u> </u>	<u> </u>
Egenkapital i alt	-23.317.901	-23.251.858
	<u> </u>	<u> </u>

Kommanditselskabet ejer 32 (32%) egne anparter i selskabet.

NOTER

	2018	2017
	dkk	dkk
	<hr/>	<hr/>
11 Prioritetsgæld, Canada Life		
Prioritetsgæld, til optagelseskurs	75.533.943	88.380.347
	<hr/>	<hr/>
Prioritetsgæld, nominelt, GBP	6.759.794	7.909.464
	<hr/>	<hr/>
Værdiregulering, primo	-84.481.214	-80.039.132
Årets værdiregulering, renterelateret	6.778.017	-4.306.399
Årets værdiregulering, kursrelateret	3.184.655	-135.683
	<hr/>	<hr/>
Værdiregulering, ultimo	-74.518.542	-84.481.214
	<hr/>	<hr/>
Kursværdi, ultimo	1.015.401	3.899.133
	<hr/>	<hr/>
Prioritetsgæld, dagsværdi, GBP	122.753	464.669
	<hr/>	<hr/>
<u>Langfristet del:</u>		
Forfalder mere end 5 år efter statusdagen	0	0
Forfalder mellem 1 og 5 år efter statusdagen	0	0
	<hr/>	<hr/>
Langfristet del i alt	0	0
	<hr/>	<hr/>
<u>Kortfristet del:</u>		
Forfalder inden 1 år efter statusdagen	1.015.401	3.899.133
	<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. 31-12-2018 kr. 55.916.340. Værdien af de opgjorte sikkerhedsstillelser for gælden til Canada Life anses for objektiv målbar efter niveau 2 i dagsværdihierarkiet.

NOTER

	2018	2017
	dkk	dkk
	<hr/>	<hr/>
12 Prioritetsgæld, PFA Barnaby P/S		
Tranche 1		
<u>Langfristet del:</u>		
Forfalder mere end 5 år efter statusdagen	0	0
Forfalder mellem 1 og 5 år efter statusdagen	0	0
	<hr/>	<hr/>
Langfristet del i alt	0	0
	<hr/>	<hr/>
<u>Kortfristet del:</u>		
Forfalder inden 1 år efter statusdagen	23.153.422	23.323.244
	<hr/>	<hr/>
Tranche 2		
<u>Langfristet del:</u>		
Forfalder mere end 5 år efter statusdagen	0	0
Forfalder mellem 1 og 5 år efter statusdagen	0	0
	<hr/>	<hr/>
Langfristet del i alt	0	0
	<hr/>	<hr/>
<u>Kortfristet del:</u>		
Forfalder inden 1 år efter statusdagen	0	0
	<hr/>	<hr/>

Dagsværdien for den variable prioritetsgæld er opgjort som summen af den oprindelige resthæftelse, den pro rata risk hæftelse overfor PFA Barnaby, tilgodehavende investorindskud, tilgodehavender moms, DK, likvider i Danmark minus skyldige renter på lånet i alt. Da långiver PFA Barnaby har sikkerhed i disse, er gældens dagsværdi justeret tilsvarende med henvisning til kreditrisikoen og for at reducere manglende sammenhæng mellem aktiv og gæld. Den nominelle gæld udgør pr. 31/12 2018 kr. 46.419.538. Værdien af de opgjorte sikkerhedsstillelser for gælden til PFA Barnaby anses for objektiv målbar efter niveau 2 i dagsværdihierarkiet.

13 Anden gæld		
Mellemregning med ApS Habro Komplementar-22	252.403	240.310
Skyldige renter	948.412	8.241.249
Skyldig moms, UK	4.625	0
Skyldige omkostninger	75.317	33.281
	<hr/>	<hr/>
Anden gæld i alt	1.280.757	8.514.840
	<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.

14 Personaleforhold

Der har ikke været ansatte i årets løb.

NOTER

15 **Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

For 2. prioritetsgæld hos PFA Barnaby P/S, tranche 1 er stillet følgende sikkerheder:

- Primær pant i kommanditselskabets likvide midler med regnskabsmæssig værdi t.dkk 463.
- Primær pant i kommanditisternes indbetalingsforpligtelse og resthæftelse under Oprindeligt Indskudskapital overfor kommanditselskabet.

For 2. prioritetsgæld hos PFA Barnaby P/S, tranche 2 er stillet følgende sikkerheder:

- Primær pant i kommanditselskabets likvide midler med regnskabsmæssig værdi t.dkk 463.

Herudover har kommanditisterne påtaget sig en direkte pro rata risk hæftelse på 250.000 kr. pr. anpart overfor PFA Barnaby P/S til sikkerhed for 2. prioritetsgæld.

16 **Selskabets lejer, finansiering og fortsatte drift**

Selskabets ejendom er solgt den 27. september 2018 Ejendommens salgpris kunne ikke afdække størstedelen af gælden til 1. prioritetslångiver, som forventes eftergivet.

På 2. prioritetsgælden forventes der indgået aftale med PFA Barnaby P/S om afvikling af gælden. Den del af gælden til PFA Barnaby P/S, som ikke kan dækkes af likvider i selskabet og indbetalinger fra kommanditisterne forventes eftergivet.

Ledelsen forventer, at der kan indgås aftale med prioritetslångivere vedrørende gældens afvikling, hvilket dog er forbundet med væsentlig usikkerhed.

Som følge af disse usikkerheder har ledelsen valgt ikke at aflægge årsregnskabet efter going concern.