

## **K/S Banbury**

Bredgade 34 A  
1260 København K

### **Årsrapport for 2019**

(16. regnskabsår)

CVR nr. 27 92 80 13

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets  
ordinære generalforsamling den 18. marts 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 - 20

## LEDELSESPÅTEGNING

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapport for 2019 for K/S Banbury.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med selskabets vedtægter samt årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, finansielle stilling og resultatet.

Samtidig er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold beretningen omhandler.

Årsrapporten med tilhørende forslag til resultatets fordeling indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 18. marts 2020

I bestyrelsen:

---

Robert Kristiansen (formand)

---

Søren Haugaard

---

Bent Soling

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

### Til kapitalejerne i K/S Banbury

#### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Banbury 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.

#### Væsentlig usikkerhed om fortsat drift

Uden at modificere vores konklusion henleder vi opmærksomheden på note 16 i regnskabet, hvoraf fremgår, at selskabets 1. prioritetslån skal rekonstrueres og tilpasses den nedsatte lejeindtægt, samt at kassekreditten hos 2. prioritetslångiver skal forlænges. Der er således for indværende væsentlig usikkerhed om selskabets fremtidige finansiering. Ledelsen og administrator forventer, at der vil blive indgået aftale med långivere, hvorefter der forventligt 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 fejlinformation, 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 18. marts 2020

### Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr: 32 89 54 68

Carsten Collin  
statsautoriseret revisor  
MNE-nr.: mne9406

**SELSKABSOPLYSNINGER**

<b>Selskabet</b>	K/S Banbury Bredgade 34 A 1260 København K
	CVR-nr.: 27 92 80 13
	Hjemsted: København
	Regnskabsår: 1. januar 2019 - 31. december 2019
<b>Komplementar</b>	ApS Banbury Komplementar
<b>Bestyrelse</b>	Robert Kristiansen (formand) Søren Haugaard Bent Soling
<b>Selskabsadm.</b>	Habro Fund Management a/s Bredgade 34 A 1260 København K
<b>Revision</b>	Beierholm Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Knud Højgaards Vej 9 2860 Søborg CVR-nr: 32 89 54 68

## LEDELSESBERETNING

### Væsentligste aktivitet

Virksomhedens væsentligste aktivitet består i udlejning af ejendommen beliggende The Cherwell Centre, OX16 2BB, Banbury, England.

### Resultat for regnskabsåret 2019

Selskabets resultat før værdiregulering m.v. udgør t.dkk -304.

Regulering af ejendom og gæld udgør netto en omkostning på t.dkk 8.488.

Årets resultat udviser et underskud på t.dkk 8.792.

### Egenkapital pr. 31. december 2019

Selskabets egenkapital pr. 31. december 2019 udgør t.dkk -16.580.

### Finansiering, udlejning og forsat drift

Selskabets kassekredit i Jutlander Bank er blevet forlænget til 30. september 2020. Kassekreditten forventes herefter forlænget yderligere.

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 Churchill Investments DAC.

Det ene af ejendommens 3 lejemål er blevet genudlejet til en ny Bowling operatør til lavere leje end hidtil. Det indebærer, at de samlede lejeindtægter ikke fuldt ud dækker ydelserne på selskabets 1. prioritetslån i England, hvorved selskabet har måttet tilføre likviditet fra selskabets midler i Danmark til ydelsens fulde betaling. Ledelsen forventer, at der kan aftales ændring i ydelsesbetalingerne med den nye 1. prioritetslångiver, således at selskabet fremover kan servicere 1. prioritetslånet uden likvide overførsler fra Danmark. 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 Banbury 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

#### 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.

#### 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 mv.	1	6.205.137	6.761.724
<b>Lejeindtægter mv. i alt</b>		<b>6.205.137</b>	<b>6.761.724</b>
Administrationsomkostninger	2	-747.166	-476.492
<b>Resultat før finansielle poster m.v.</b>		<b>5.457.971</b>	<b>6.285.232</b>
Finansielle indtægter	3	583.814	516.150
Finansielle omkostninger	4	-6.345.449	-6.384.731
<b>Resultat før værdiregulering</b>		<b>-303.664</b>	<b>416.651</b>
Værdireguleringer	5	-8.488.400	-24.749.937
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-8.792.064</b>	<b>-24.333.286</b>
<b>Resultatdisponering</b>			
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		-8.792.064	-24.333.286
		<b>-8.792.064</b>	<b>-24.333.286</b>

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

	<u>Note</u>	<u>31.12.2019</u> dkk	<u>31.12.2018</u> dkk
<b>Anlægsaktiver</b>			
<b>Materielle anlægsaktiver</b>			
Investeringsejendom	6	73.199.440	101.697.534
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>		<b>73.199.440</b>	<b>101.697.534</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER I ALT</b>		<b>73.199.440</b>	<b>101.697.534</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
<b>Tilgodehavender</b>			
Tilgodehavender, investorindskud	7	322.528	193.631
Andre tilgodehavender	8	63.027	99.286
<b>Tilgodehavender i alt</b>		<b>385.555</b>	<b>292.917</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>2.166.566</b>	<b>1.912.735</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT</b>		<b>2.552.121</b>	<b>2.205.652</b>
<b>AKTIVER I ALT</b>		<b>75.751.561</b>	<b>103.903.186</b>

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

	<u>Note</u>	<u>31.12.2019</u> dkk	<u>31.12.2018</u> dkk
<b>Egenkapital</b>			
Indskudskapitalen udgør kr. 132.940.000.			
Kontant andel af indskudskapital	9	51.620.314	48.270.313
Overført resultat	9	-68.200.644	-59.408.580
<b>EGENKAPITAL I ALT</b>		<b>-16.580.330</b>	<b>-11.138.267</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>			
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>			
Prioritetsgæld, Kestrel Finance I S.a.r.l	10	70.031.269	82.158.933
Prioritetsgæld, Jutlander Bank	11	13.527.899	23.225.255
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>		<b>83.559.168</b>	<b>105.384.188</b>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>			
Prioritetsgæld, Kestrel Finance I S.a.r.l	10	2.067.092	1.836.454
Prioritetsgæld, Jutlander Bank	11	750.000	750.000
Kassekredit, Jutlander Bank	12	2.524.279	3.904.382
Anden gæld	13	1.947.426	1.766.209
Periodeafgrænsningsposter, forudbetalt leje		1.483.926	1.400.220
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>		<b>8.772.723</b>	<b>9.657.265</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT</b>		<b>92.331.891</b>	<b>115.041.453</b>
<b>PASSIVER I ALT</b>		<b>75.751.561</b>	<b>103.903.186</b>
Personaleforhold	14		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	15		
Finansiering, udlejning og forsat drift	16		

## NOTER

	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	<b>dkk</b>	<b>dkk</b>
	<hr/>	<hr/>
<b>1 Lejeindtægter mv.</b>		
Lejeindtægter	6.245.951	6.854.169
Service charge, egen andel tomt lejemål	-24.943	-44.175
Forsikring, egen andel tomt lejemål	-15.871	-48.270
	<hr/>	<hr/>
<b>Lejeindtægter mv. i alt</b>	<b>6.205.137</b>	<b>6.761.724</b>
	<hr/>	<hr/>
<p>Den indtægtsførte leje udgør den periodiserede leje i henhold til lejeaftalerne med de i alt 3 lejere. For det tredje lejemål er der ikke modtaget leje fra MFA Superbowl Ltd siden august 2018. Lejemålet er i oktober 2019 blevet overtaget af Disco Bowl Banbury Ltd.</p> <p>Selskabets ejendom er udlejet til 3 lejere på forskellige vilkår. Hovedlejeren er Matalan Retail Ltd., hvis leje p.t. udgør gbp 573.539 p.a., svarende til ca. 75% af den samlede leje på p.t. gbp 766.039 p.a.</p>		
<b>2 Administrationsomkostninger</b>		
Selskabsadministrationshonorar	206.734	201.691
Ejendomsadministrationshonorar	106.684	102.380
Revision, DK	19.500	19.500
Lovpligtig regnskabsindberetning	2.500	2.500
Revisor, UK	16.308	13.844
Advokathonorar	81.450	32.019
Bestyrelsesansvarsforsikring	3.219	3.219
Kriminalitetsforsikring	2.318	2.318
Gruppelivsforsikring	0	27.642
Rejseomkostninger	14.051	8.206
Omkostninger, gendulejning	98.672	55.835
Omkostninger, Asset Management	116.725	0
Ejendomsvurdering	65.748	0
Diverse omkostninger	13.257	7.338
	<hr/>	<hr/>
<b>Administrationsomkostninger i alt</b>	<b>747.166</b>	<b>476.492</b>
	<hr/>	<hr/>
<b>3 Finansielle indtægter</b>		
Renter, kreditinstitutter	1.149	536
Renter, investorer	1.671	2.200
Kursgevinst, valuta	580.994	513.414
	<hr/>	<hr/>
<b>Finansielle indtægter i alt</b>	<b>583.814</b>	<b>516.150</b>
	<hr/>	<hr/>
<b>4 Finansielle omkostninger</b>		
Renter, prioritetsgæld, Kestrel Finance I S.a.r.l	5.231.090	5.253.701
Renter, prioritetsgæld, Jutlander Bank	947.791	975.040
Renter, kassekredit, Jutlander Bank	151.188	136.454
Renter, komplementarselskab	15.380	14.536
Låneomkostninger, Jutlander Bank	0	5.000
	<hr/>	<hr/>
<b>Finansielle omkostninger i alt</b>	<b>6.345.449</b>	<b>6.384.731</b>
	<hr/>	<hr/>

## NOTER

	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	<b>dkk</b>	<b>dkk</b>
<b>5 Værdireguleringer</b>		
Regulering ejendom, afkastrelateret, jf. note 6	-32.627.169	-23.973.390
Regulering ejendom, kursrelateret, jf. note 6	4.129.075	-1.466.715
Regulering prio.gæld, markedsværdirelateret, jf. note 10	14.127.536	0
Regulering prio.gæld, kursrelateret, jf. note 10	-4.647.058	690.168
Regulering prio.gæld, markedsværdirelateret, jf. note 11	8.947.357	0
Regulering prio.gæld, markedsværdirelateret, jf. note 12	1.581.859	0
	<hr/>	<hr/>
<b>Værdireguleringer i alt</b>	<b>-8.488.400</b>	<b>-24.749.937</b>
	<hr/>	<hr/>
<b>6 Investeringsejendom</b>		
Anskaffelsessum	163.712.617	163.712.617
Købsomkostninger	18.889.917	18.889.917
	<hr/>	<hr/>
Anskaffelsessum i alt	182.602.534	182.602.534
	<hr/>	<hr/>
Anskaffelsessum, ultimo, GBP	15.040.480	15.040.480
	<hr/>	<hr/>
Regulering til dagsværdi, primo	-80.905.000	-55.464.895
Årets regulering, afkastrelateret	-32.627.169	-23.973.390
Årets regulering, kursrelateret	4.129.075	-1.466.715
	<hr/>	<hr/>
Regulering til dagsværdi, ultimo	-109.403.094	-80.905.000
	<hr/>	<hr/>
<b>Dagsværdi, ultimo</b>	<b>73.199.440</b>	<b>101.697.534</b>
	<hr/>	<hr/>
Dagsværdi, ultimo, GBP	8.350.000	12.294.338
	<hr/>	<hr/>

Den bogførte værdi af ejendommen pr. 31. december 2019 er baseret på en vurdering fra ekstern mægler.

Anvendte nøglefaktorer ved beregning af dagsværdi ved brug af afkastbaseret model i 2018:

Nettolejeindtægt, GBP	850.651
Afkastkrav	5,75 - 10%
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%	97.844.649
	<hr/>
Ejendomsværdi ved et fald i afkastprocent på 0,25%	105.872.206
	<hr/>

Afkastkravet i 2018 er fastlagt under hensyntagen til ejendommens beliggenhed og udlejningsgrad, herunder vilkår og betingelser i lejekontrakter.

## NOTER

	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	<b>dkk</b>	<b>dkk</b>
<b>7 Tilgodehavender, investorindskud</b>		
Indskudskapital, kontant andel	48.270.313	45.770.313
Forhøjelse af kontant indskudskapital	3.350.001	2.500.000
Indbetalt, ultimo	-50.526.555	-47.305.451
Hensættelser til imødegåelse af tab	-771.231	-771.231
	<u>322.528</u>	<u>193.631</u>
<b>Tilgodehavender, investorindskud i alt</b>		
	<b>322.528</b>	<b>193.631</b>
Beløbet er indgået til kommanditselskabet.		
Hensættelsen til imødegåelse af tab er de stipulerede, ikke indbetalte rater på de misligholdte anparter, som er blevet videresolgt i 2009.		
Bestyrelsens andel af tilgodehavender, ultimo udgør i alt t.dkk 144 (2018 t.dkk 87). Der er i året opkrævet t.dkk 1.399 og indbetalt t.dkk 1.342.		
<b>8 Andre tilgodehavender</b>		
Tilgodehavende moms, DK	26.091	25.211
Låneaftale med investor	36.936	74.075
	<u>63.027</u>	<u>99.286</u>
<b>Andre tilgodehavender i alt</b>		
	<b>63.027</b>	<b>99.286</b>
<b>9 Egenkapital</b>		
<b>Oprindelig Indskudskapital udgør:</b>		
680 kommanditanparter á kr. 100.000, ultimo	68.000.000	68.000.000
Den kontante andel udgør:		
680 kommanditanparter á kr. 70.986, primo	48.270.313	45.770.313
Ændring i året	3.350.001	2.500.000
	<u>51.620.314</u>	<u>48.270.313</u>
680 kommanditanparter á kr. 75.912, ultimo	51.620.314	48.270.313
	<u>16.379.686</u>	<u>19.729.687</u>
Resthæftelse i alt	16.379.686	19.729.687
	<u>24.088</u>	<u>29.014</u>
Pr. kommanditanpart	24.088	29.014



## NOTER

	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	<b>dkk</b>	<b>dkk</b>
<b>9 Egenkapital, fortsat</b>		
<b>Ny Indskudskapital udgør:</b>		
680 kommanditanparter á kr. 79.500, primo	54.060.000	39.040.000
Ændring i året	10.880.000	15.020.000
	<hr/>	<hr/>
680 kommanditanparter á kr. 95.500, ultimo	64.940.000	54.060.000
	<hr/>	<hr/>
Den kontante andel udgør:		
680 kommanditanparter á kr. 0, ultimo	0	0
	<hr/>	<hr/>
Resthæftelse i alt	64.940.000	54.060.000
	<hr/>	<hr/>
Pr. kommanditanpart	95.500	79.500
	<hr/>	<hr/>
For den Ny Indskudskapital gælder den begrænsning, at krav fra Kestrel Finance I S.a.r.l ("1. prioritetslångiver") og Jutlander Bank ("2. prioritetslångiver") og krav, der er afledt heraf, er undtaget fra kommanditisternes hæftelse.		
<b>Samlet Indskudskapital udgør:</b>		
680 kommanditanparter, primo	122.060.000	107.040.000
Ændring i året	10.880.000	15.020.000
	<hr/>	<hr/>
680 kommanditanparter, ultimo	132.940.000	122.060.000
	<hr/>	<hr/>
Den kontante andel udgør:		
680 kommanditanparter, primo	48.270.313	45.770.313
Ændring i året	3.350.001	2.500.000
	<hr/>	<hr/>
680 kommanditanparter, ultimo	51.620.314	48.270.313
	<hr/>	<hr/>
Resthæftelse i alt	81.319.686	73.789.687
	<hr/>	<hr/>
Pr. kommanditanpart	119.588	108.514
	<hr/>	<hr/>
<b>Overført resultat</b>		
Overført resultat, primo	-59.408.580	-35.075.294
Overført af årets resultat	-8.792.064	-24.333.286
	<hr/>	<hr/>
Overført resultat, ultimo	-68.200.644	-59.408.580
	<hr/>	<hr/>
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>-16.580.330</b>	<b>-11.138.267</b>
	<hr/>	<hr/>

## NOTER

	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	<b>dkk</b>	<b>dkk</b>
<b>10 Prioritetsgæld, Kestrel Finance I S.a.r.l</b>		
Prioritetsgæld til optagelseskurs	108.111.020	110.527.568
Prioritetsgæld, nominelt, GBP	9.932.293	10.154.304
Kursregulering, primo	-26.532.181	-25.842.013
Årets værdiregulering, markedsværdirelateret	-14.127.536	0
Årets værdiregulering, kursrelateret	4.647.058	-690.168
Kursregulering, ultimo	-36.012.659	-26.532.181
<b>Kursværdi, ultimo</b>	<b>72.098.361</b>	<b>83.995.387</b>
<u>Langfristet del:</u>		
Forfalder mere end 5 år efter statusdagen	60.397.117	73.599.719
Forfalder mellem 1 og 5 år efter statusdagen	9.634.152	8.559.214
Langfristet del i alt	70.031.269	82.158.933
<u>Kortfristet del:</u>		
Forfalder inden 1 år efter statusdagen	2.067.092	1.836.454

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. 31.12.2019 kr. 87.070.451. Værdien af de opgjorte sikkerhedsstillelser for gælden til Kestrel Finance I S.a.r.l anses for objektiv målbar efter niveau 3 i dagsværdihierarkiet. Gælden er pr. 31. december 2019 ikke misligholdt.

Lånets løbetid er til 15. juli 2028, og renten er fast 6,07% 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 Churchill Investments DAC.

**NOTER**

	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	<b>dkk</b>	<b>dkk</b>
	<hr/>	<hr/>
<b>11 Prioritetsgæld, Jutlander Bank</b>		
<u>Langfristet del:</u>		
Forfalder mere end 5 år efter statusdagen	10.527.899	20.225.255
Forfalder mellem 1 og 5 år efter statusdagen	3.000.000	3.000.000
	<hr/>	<hr/>
Langfristet del i alt	13.527.899	23.225.255
	<hr/>	<hr/>
<u>Kortfristet del:</u>		
Forfalder inden 1 år efter statusdagen	750.000	750.000
	<hr/>	<hr/>
<p>Dagsværdien af lånet 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. 31.12.2019 kr. 23.225.255. Værdien af de opgjorte sikkerhedsstillelser for gælden til Jutlander Bank anses for objektiv målbar efter niveau 3 i dagsværdihierarkiet. Gælden er pr. 31. december 2019 ikke misligholdt.</p>		
<b>12 Kassekredit, Jutlander Bank</b>		
<p>Dagsværdien af kassekreditte 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. 31.12.2019 kr. 4.106.139. Værdien af de opgjorte sikkerhedsstillelser for gælden til Jutlander Bank anses for objektiv målbar efter niveau 3 i dagsværdihierarkiet. Gælden er pr. 31. december 2019 ikke misligholdt.</p>		
<b>13 Anden gæld</b>		
Mellemregning ApS Banbury Komplementar	220.459	208.358
Skyldige renter	1.101.079	1.062.192
Skyldig moms, UK	301.718	295.592
Skyldig service charge	104.221	93.941
Skyldige omkostninger	219.949	106.126
	<hr/>	<hr/>
<b>Anden gæld i alt</b>	<b>1.947.426</b>	<b>1.766.209</b>
	<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.

## NOTER

### 14 Personaleforhold

Der har ikke været ansatte i årets løb.

### 15 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 73.199.
- Primær transport i ejendommens lejeindtægter.
- Primær pant i forsikringssummer.

For 2. prioritetsgæld hos Jutlander Bank er stillet følgende sikkerheder:

- Sekundær pant i ejendommen med regnskabsmæssig værdi t.dkk 73.199.
- Sekundær transport i ejendommens lejeindtægter.
- Sekundær pant i forsikringssummer.
- Primær pant i kommanditisternes indbetalingsforpligtelse og resthæftelse under den Oprindelige Indskudskapital.

### 16 Finansiering, udlejning og forsat drift

Selskabets kassekredit i Jutlander Bank er blevet forlænget til 30. september 2020. Kassekreditten forventes herefter forlænget yderligere.

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 Churchill Investments DAC.

Det ene af ejendommens 3 lejemål er blevet genudlejet til en ny Bowling operatør til lavere leje end hidtil. Det indebærer, at de samlede lejeindtægter ikke fuldt ud dækker ydelserne på selskabets 1. prioritetslån i England, hvorved selskabet har måttet tilføre likviditet fra selskabets midler i Danmark til ydelsens fulde betaling. Ledelsen forventer, at der kan aftales ændring i ydelsesbetalingerne med den nye 1. prioritetslångiver, således at selskabet fremover kan servicere 1. prioritetslånet uden likvide overførsler fra Danmark. Årsregnskabet aflægges derfor under forudsætning om fortsat drift.