

## **K/S Banbury**

c/o Habro Fund Management a/s  
Bredgade 34 A  
1260 København K

### **Årsrapport for 2020**

(17. regnskabsår)

CVR nr. 27 92 80 13

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets  
ordinære generalforsamling den 24. marts 2021.

-----  
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 2020 - Aktiver	12
Balance pr. 31. december 2020 - Passiver	13
Noter til årsrapporten	14 - 20

## LEDELSESPÅTEGNING

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapport for 2020 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 24. marts 2021

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 2020 - 31. december 2020, 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 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2020 - 31. december 2020 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 indeværende væsentlig usikkerhed om selskabets fremtidige finansiering. Ledelsen og administrator forventer, at der vil blive indgået aftale med långivere, 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 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 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 24. marts 2021

### Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr: 32 89 54 68

Carsten Collin  
statsautoriseret revisor  
MNE-nr.: mne9406

**SELSKABSOPLYSNINGER**

**Selskabet** K/S Banbury  
c/o Habro Fund Management a/s  
Bredgade 34 A  
1260 København K

CVR-nr.: 27 92 80 13  
Hjemsted: København  
Regnskabsår: 1. januar 2020 - 31. december 2020

**Komplementar** ApS Banbury Komplementar

**Bestyrelse** Robert Kristiansen (formand)  
Søren Haugaard  
Bent Soling

**Selskabsadm.** Habro Fund Management a/s  
Bredgade 34 A  
1260 København K

**Revision** 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 2020

Selskabets resultat før værdiregulering m.v. udgør t.dkk 380.

Regulering af ejendom og gæld udgør netto en omkostning på t.dkk 179.

Årets resultat udviser et overskud på t.dkk 201.

### Egenkapital pr. 31. december 2020

Selskabets egenkapital pr. 31. december 2020 udgør t.dkk -13.380. Egenkapitalen er opgjort efter fradrag af overkurs og før eventuelle førtidsindfrielseomkostninger af selskabets lån."

### Finansiering, udlejning og forsat drift

Som følge af Covid-19 er lejerne i ejendommen i restance pr. 31. december 2020. Det forventes, at størstedelen af restancerne betales i løbet af 2021.

Hovedlejerer Matalans lejemål er i 2021 blevet overdraget til CDS (Superstore International Limited), der opererer under betegnelsen "The Range". I forbindelse med overdragelsen er lejerestancen på dette lejemål blevet indbetalt.

1. prioritetslångiver, Kestrel Finance I S.a.r.L har indtil videre fået overført alle lejeindtægter i 2020. Det ene af ejendommens 3 lejemål blev sidste år genudlejet til en ny bowlingoperatør til en lavere leje end hidtil. Dette medførte, at de samlede lejeindtægter ikke fuldt ud dækkede ydelserne på selskabets 1. prioritetslån i England. Ledelsen forventer, at der kan aftales ændring i ydelsesbetalingerne med 1. prioritetslångiver, således at selskabet fremover kan servicere 1. prioritetslånet.

Selskabets kassekredit i Jutlander Bank er blevet forlænget til 30. juni 2021. Kassekreditten forventes herefter yderligere forlænget.

Årsregnskabet aflægges derfor under forudsætning om forsat drift.

### Hændelser efter regnskabsårets udløb

Udbruddet og spredningen af Covid-19 primo 2020 forventes ikke at have væsentlig indvirkning på selskabets indtægtsgrundlag og drift i 2021. Det er endnu for tidligt at vurdere pandemiens langsigtede påvirkning af markedsværdien på investeringsejendomme.

Der er ikke derudover indtruffet forhold efter regnskabsårets afslutning, som har væsentlig betydning for bedømmelse af årsrapporten.



## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### Generelt

Årsrapporten for K/S Banbury for 2020 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 823,78 (876,64 pr. 31/12 2019).

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 2020 - 31. december 2020**

	<u>Note</u>	<u>2020 dkk</u>	<u>2019 dkk</u>
Lejeindtægter mv.	1	6.643.925	6.205.137
<b>Lejeindtægter mv. i alt</b>		<b>6.643.925</b>	<b>6.205.137</b>
Administrationsomkostninger	2	-518.589	-747.166
<b>Resultat før finansielle poster m.v.</b>		<b>6.125.336</b>	<b>5.457.971</b>
Finansielle indtægter	3	380.423	583.814
Finansielle omkostninger	4	-6.125.824	-6.345.449
<b>Resultat før værdiregulering</b>		<b>379.935</b>	<b>-303.664</b>
Værdireguleringer	5	-179.291	-8.488.400
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>200.644</b>	<b>-8.792.064</b>
<b>Resultatdisponering</b>			
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		200.644	-8.792.064
		<b>200.644</b>	<b>-8.792.064</b>

**BALANCE PR. 31. december 2020****AKTIVER**

	<u>Note</u>	<u>31.12.2020</u> dkk	<u>31.12.2019</u> dkk
<b>Anlægsaktiver</b>			
<b>Materielle anlægsaktiver</b>			
Investeringsejendom	6	72.080.750	73.199.440
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>		<b>72.080.750</b>	<b>73.199.440</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER I ALT</b>		<b>72.080.750</b>	<b>73.199.440</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
<b>Tilgodehavender</b>			
Tilgodehavender, investorindskud	7	477.872	322.528
Tilgodehavende leje		1.472.488	0
Andre tilgodehavender	8	64.902	63.027
<b>Tilgodehavender i alt</b>		<b>2.015.262</b>	<b>385.555</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>567.465</b>	<b>2.166.566</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT</b>		<b>2.582.727</b>	<b>2.552.121</b>
<b>AKTIVER I ALT</b>		<b>74.663.477</b>	<b>75.751.561</b>

**BALANCE PR. 31. december 2020****PASSIVER**

	<u>Note</u>	<u>31.12.2020</u> dkk	<u>31.12.2019</u> dkk
<b>Egenkapital</b>			
Indskudskapitalen udgør kr. 132.940.000.			
Kontant andel af indskudskapital	9	54.620.314	51.620.314
Overført resultat	9	-68.000.000	-68.200.644
<b>EGENKAPITAL I ALT</b>		<b>-13.379.686</b>	<b>-16.580.330</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>			
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>			
Prioritetsgæld, Kestrel Finance I S.a.r.l	10	68.369.785	70.031.269
Prioritetsgæld, Jutlander Bank	11	10.982.315	13.527.899
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>		<b>79.352.100</b>	<b>83.559.168</b>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>			
Prioritetsgæld, Kestrel Finance I S.a.r.l	10	2.840.968	2.067.092
Prioritetsgæld, Jutlander Bank	11	750.000	750.000
Kassekredit, Jutlander Bank	12	1.930.743	2.524.279
Anden gæld	13	2.078.788	1.947.426
Periodeafgrænsningsposter, forudbetalt leje		1.090.564	1.483.926
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>		<b>8.691.063</b>	<b>8.772.723</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT</b>		<b>88.043.163</b>	<b>92.331.891</b>
<b>PASSIVER I ALT</b>		<b>74.663.477</b>	<b>75.751.561</b>
Personaleforhold	14		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	15		
Finansiering, udlejning og forsat drift	16		

## NOTER

	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	<b>dkk</b>	<b>dkk</b>
	<hr/>	<hr/>
<b>1 Lejeindtægter mv.</b>		
Lejeindtægter	6.607.595	6.245.951
Service charge, egen andel tomt lejemål	36.330	-24.943
Forsikring, egen andel tomt lejemål	0	-15.871
	<hr/>	<hr/>
<b>Lejeindtægter mv. i alt</b>	<b>6.643.925</b>	<b>6.205.137</b>
	<hr/>	<hr/>
Den indtægtsførte leje udgør den periodiserede leje i henhold til lejeaftalerne med de i alt 3 lejere.		
Selskabets ejendom er udlejet til 3 lejere på forskellige vilkår. Hovedlejeren er CDS (Superstore International Limited), hvis leje p.t. udgør gbp 573.539 p.a., svarende til ca. 71% af den samlede leje på p.t. gbp 808.539 p.a.		
<b>2 Administrationsomkostninger</b>		
Selskabsadministrationshonorar	211.902	206.734
Ejendomsadministrationshonorar	105.423	106.684
Revision, DK	20.000	19.500
Lovpligtig regnskabsindberetning	2.500	2.500
Revisor, UK	14.536	16.308
Advokathonorar	0	81.450
Bestyrelsesansvarsforsikring	3.219	3.219
Kriminalitetsforsikring	2.318	2.318
Gruppelivsforsikring	49.080	0
Rejseomkostninger	12.058	14.051
Omkostninger, genudlejning	0	98.672
Omkostninger, Asset Management	82.382	116.725
Ejendomsvurdering	0	65.748
Diverse omkostninger	15.171	13.257
	<hr/>	<hr/>
<b>Administrationsomkostninger i alt</b>	<b>518.589</b>	<b>747.166</b>
	<hr/>	<hr/>
<b>3 Finansielle indtægter</b>		
Renter, kreditinstitutter	405	1.149
Renter, investorer	11.223	1.671
Kursgevinst, valuta	368.795	580.994
	<hr/>	<hr/>
<b>Finansielle indtægter i alt</b>	<b>380.423</b>	<b>583.814</b>
	<hr/>	<hr/>

## NOTER

	2020 dkk	2019 dkk
<b>4 Finansielle omkostninger</b>		
Renter, prioritetsgæld, Kestrel Finance I S.a.r.l	5.040.226	5.231.090
Renter, prioritetsgæld, Jutlander Bank	922.926	947.791
Renter, kassekredit, Jutlander Bank	141.402	151.188
Låneomkostninger, Jutlander Bank	5.000	0
Renter, komplementarselskab	16.270	15.380
	<u>6.125.824</u>	<u>6.345.449</u>
<b>5 Værdireguleringer</b>		
Regulering ejendom, afkastrelateret, jf. note 6	3.506.560	-32.627.169
Regulering ejendom, kursrelateret, jf. note 6	-4.625.250	4.129.075
Regulering prio.gæld, markedsværdirelateret, jf. note 10	-5.236.084	14.127.536
Regulering prio.gæld, kursrelateret, jf. note 10	4.193.835	-4.647.058
Regulering prio.gæld, markedsværdirelateret, jf. note 11	1.795.583	8.947.357
Regulering prio.gæld, markedsværdirelateret, jf. note 12	186.065	1.581.859
	<u>-179.291</u>	<u>-8.488.400</u>
<b>6 Investeringsejendom</b>		
Anskaffessum	163.712.617	163.712.617
Købsomkostninger	18.889.917	18.889.917
	<u>182.602.534</u>	<u>182.602.534</u>
Anskaffessum i alt	182.602.534	182.602.534
Anskaffessum, ultimo, GBP	15.040.480	15.040.480
Regulering til dagsværdi, primo	-109.403.094	-80.905.000
Årets regulering, afkastrelateret (resultatopgørelse)	3.506.560	-32.627.169
Årets regulering, kursrelateret (resultatopgørelse)	-4.625.250	4.129.075
	<u>-110.521.784</u>	<u>-109.403.094</u>
Regulering til dagsværdi, ultimo	-110.521.784	-109.403.094
	<u>72.080.750</u>	<u>73.199.440</u>
Dagsværdi, ultimo	72.080.750	73.199.440
Dagsværdi, ultimo, GBP	8.750.000	8.350.000

Den bogførte værdi af ejendommen er baseret på en vurdering fra ekstern mægler.

## NOTER

	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	<b>dkk</b>	<b>dkk</b>
<b>7 Tilgodehavender, investorindskud</b>		
Indskudskapital, kontant andel	51.620.314	48.270.313
Forhøjelse af kontant indskudskapital	3.000.000	3.350.001
Indbetalt, ultimo	-53.371.211	-50.526.555
Hensættelser til imødegåelse af tab	-771.231	-771.231
	<u>477.872</u>	<u>322.528</u>
<b>Tilgodehavender, investorindskud i alt</b>		
	<b>477.872</b>	<b>322.528</b>
<p>Hensættelsen til imødegåelse af tab er de stipulerede, ikke indbetalte rater på de misligholdte anparter, som er blevet videresolgt i 2009.</p> <p>Der udestår p.t. et tilgodehavende beløb på t.dkk 297 fra én investor.</p> <p>Bestyrelsens andel af tilgodehavender, ultimo udgør i alt t.dkk 347 (2019 t.dkk 144). Der er i året opkrævet t.dkk 1.267 og indbetalt t.dkk 1.064.</p>		
<b>8 Andre tilgodehavender</b>		
Tilgodehavende moms, DK	26.488	26.091
Låneaftale med investor	38.414	36.936
	<u>64.902</u>	<u>63.027</u>
<b>Andre tilgodehavender i alt</b>		
	<b>64.902</b>	<b>63.027</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. 75.912, primo	51.620.314	48.270.313
Ændring i året	3.000.000	3.350.001
	<u>54.620.314</u>	<u>51.620.314</u>
680 kommanditanparter á kr. 80.324, ultimo	54.620.314	51.620.314
	<u>13.379.686</u>	<u>16.379.686</u>
Resthæftelse i alt	13.379.686	16.379.686
	<u>19.676</u>	<u>24.088</u>
Pr. kommanditanpart	19.676	24.088



## NOTER

	2020 dkk	2019 dkk
<b>9 Egenkapital, fortsat</b>		
<b>Ny Indskudskapital udgør:</b>		
680 kommanditanparter á kr. 95.500, primo	64.940.000	54.060.000
Ændring i året	0	10.880.000
	<u>64.940.000</u>	<u>64.940.000</u>
680 kommanditanparter á kr. 95.500, ultimo	64.940.000	64.940.000
	<u>64.940.000</u>	<u>64.940.000</u>
Den kontante andel udgør:		
680 kommanditanparter á kr. 0, ultimo	0	0
	<u>0</u>	<u>0</u>
Resthæftelse i alt	64.940.000	64.940.000
	<u>64.940.000</u>	<u>64.940.000</u>
Pr. kommanditanpart	95.500	95.500
	<u>95.500</u>	<u>95.500</u>
<p>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.</p>		
<b>Samlet Indskudskapital udgør:</b>		
680 kommanditanparter, primo	132.940.000	122.060.000
Ændring i året	0	10.880.000
	<u>132.940.000</u>	<u>132.940.000</u>
680 kommanditanparter, ultimo	132.940.000	132.940.000
	<u>132.940.000</u>	<u>132.940.000</u>
Den kontante andel udgør:		
680 kommanditanparter, primo	51.620.314	48.270.313
Ændring i året	3.000.000	3.350.001
	<u>54.620.314</u>	<u>51.620.314</u>
680 kommanditanparter, ultimo	54.620.314	51.620.314
	<u>54.620.314</u>	<u>51.620.314</u>
Resthæftelse i alt	78.319.686	81.319.686
	<u>78.319.686</u>	<u>81.319.686</u>
Pr. kommanditanpart	115.176	119.588
	<u>115.176</u>	<u>119.588</u>
<b>Overført resultat</b>		
Overført resultat, primo	-68.200.644	-59.408.580
Overført af årets resultat	200.644	-8.792.064
	<u>-68.000.000</u>	<u>-68.200.644</u>
Overført resultat, ultimo	-68.000.000	-68.200.644
	<u>-68.000.000</u>	<u>-68.200.644</u>
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>-13.379.686</b>	<b>-16.580.330</b>
	<u>-13.379.686</u>	<u>-16.580.330</u>

## NOTER

	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	<b>dkk</b>	<b>dkk</b>
<b>10 Prioritetsgæld, Kestrel Finance I S.a.r.l</b>		
Prioritetsgæld til optagelseskurs	106.181.163	108.111.020
Prioritetsgæld, nominelt, GBP	9.754.994	9.932.293
Kursregulering, primo	-36.012.659	-26.532.181
Årets værdiregulering, markedsværdirelateret (resultatopg.)	5.236.084	-14.127.536
Årets værdiregulering, kursrelateret (resultatopgørelse)	-4.193.835	4.647.058
Kursregulering, ultimo	-34.970.410	-36.012.659
<b>Kursværdi, ultimo</b>	<b>71.210.753</b>	<b>72.098.361</b>
<u>Langfristet del:</u>		
Forfalder mere end 5 år efter statusdagen	58.368.995	60.397.117
Forfalder mellem 1 og 5 år efter statusdagen	10.000.790	9.634.152
Langfristet del i alt	68.369.785	70.031.269
<u>Kortfristet del:</u>		
Forfalder inden 1 år efter statusdagen	2.840.968	2.067.092

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. 31.12.2020 kr. 80.359.693. Værdien af de opgjorte sikkerhedsstillelser for gælden til Kestrel Finance I S.a.r.l anses for objektiv målbar efter niveau 3 i dagsværdihierarkiet. Der er restance på gælden pr. 31. december 2020.

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.

## NOTER

	<b>2020</b>	<b>2019</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	7.982.315	10.527.899
Forfalder mellem 1 og 5 år efter statusdagen	3.000.000	3.000.000
	<hr/>	<hr/>
Langfristet del i alt	10.982.315	13.527.899
	<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. 31.12.2020 kr. 22.475.255. Værdien af de opgjorte sikkerhedsstillelser for gælden til Jutlander Bank anses for objektiv målbar efter niveau 3 i dagsværdihierarkiet. Dagsværdiregulering af gælden sker over resultatopgørelsen. Gælden er pr. 31. december 2020 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. 31.12.2020 kr. 3.698.667. Værdien af de opgjorte sikkerhedsstillelser for gælden til Jutlander Bank anses for objektiv målbar efter niveau 3 i dagsværdihierarkiet. Dagsværdiregulering af gælden sker over resultatopgørelsen. Gælden er pr. 31. december 2020 ikke misligholdt.</p>		
<b>13 Anden gæld</b>		
Mellemregning ApS Banbury Komplementar	233.205	220.459
Skyldige renter	1.334.853	1.101.079
Skyldig moms, UK	364.273	301.718
Skyldig service charge	120.257	104.221
Skyldige omkostninger	26.200	219.949
	<hr/>	<hr/>
<b>Anden gæld i alt</b>	<b>2.078.788</b>	<b>1.947.426</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 72.081.
- 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 72.081.
- 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

Som følge af Covid-19 er lejerne i ejendommen i restance pr. 31. december 2020. Det forventes, at størstedelen af restancerne betales i løbet af 2021.

Hovedlejereren Matalans lejemål er i 2021 blevet overdraget til CDS (Superstore International Limited), der opererer under betegnelsen "The Range". I forbindelse med overdragelsen er lejerestancen på dette lejemål blevet indbetalt.

1. prioritetslångiver, Kestrel Finance I S.a.r.L har indtil videre fået overført alle lejeindtægter i 2020. Det ene af ejendommens 3 lejemål blev sidste år genudlejet til en ny bowlingoperatør til en lavere leje end hidtil. Dette medførte, at de samlede lejeindtægter ikke fuldt ud dækkede ydelserne på selskabets 1. prioritetslån i England. Ledelsen forventer, at der kan aftales ændring i ydelsesbetalingerne med 1. prioritetslångiver, således at selskabet fremover kan servicere 1. prioritetslånet.

Selskabets kassekredit i Jutlander Bank er blevet forlænget til 30. juni 2021. Kassekreditten forventes herefter yderligere forlænget.

Årsregnskabet aflægges derfor under forudsætning om forsat drift.

# PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registeret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

## Søren Haugaard

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-258308677114

IP: 147.78.xxx.xxx

2021-03-25 11:48:07Z

NEM ID 

## Robert Johannes Kristiansen

Bestyrelsesformand

Serienummer: PID:9208-2002-2-216589581470

IP: 188.228.xxx.xxx

2021-03-25 14:17:17Z

NEM ID 

## Bent Soling

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-925721122884

IP: 62.243.xxx.xxx

2021-03-28 08:01:06Z

NEM ID 

## Carsten Collin

Statsautoriseret revisor

Serienummer: CVR:32895468-RID:27008705

IP: 212.98.xxx.xxx

2021-03-29 07:03:07Z

NEM ID 

## Pia Thusgaard Elsborg

Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-515384423288

IP: 87.52.xxx.xxx

2021-03-29 09:50:58Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: ULIQG-4Z85U-BOBVX-OUOJG-W8KZE-0FZYQ

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

### Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>