

K/S Habro-Cirencester

Bredgade 34 A
1260 København K

Årsrapport for 2018

(15. regnskabsår)

CVR nr. 28291078

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling den 21. marts 2019

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 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-Cirencester.

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 21. marts 2019

I bestyrelsen:

Ole Gunnar Johansen (formand)

Søren Høegh

Per Obling

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Til kapitalejerne i K/S Habro-Cirencester

Konklusion

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

Væsentlig usikkerhed om fortsat drift

Uden at modificere vores konklusion henleder vi opmærksomheden på note 15 i regnskabet, hvoraf fremgår, at selskabets 1. prioritetslån skal rekonstrueres i 2019. Det er således for indværende væsentlig usikkerhed omkring selskabets fremtidige finansiering. Ledelsen og administrator forventer, at der vil blive underskrevet aftale med ny lejer i 2019, hvorefter der forventeligt 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 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 21. marts 2019

Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR nr.: 32895468

Carsten Collin

statsautoriseret revisor

MNE-nr.: mne9406

SELSKABSOPLYSNINGER

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

CVR-nr.: 28291078
Hjemsted: København
Regnskabsår: 1. januar 2018 - 31. december 2018

Komplementar ApS Habro Komplementar-29

Bestyrelse Ole Gunnar Johansen (formand)
Søren Høegh
Per Obling

Selskabsadm. ApS Habro Komplementar-29
Bredgade 34 A
1260 København K

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

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktivitet

Virksomhedens væsentligste aktivitet består i udlejning af ejendommen House of Fraser beliggende 27/35 Market Place, Cirencester, England.

Resultat for regnskabsåret 2018

Selskabets resultat før værdiregulering m.v. udgør t.dkk 95.

Regulering af ejendom og gæld udgør netto en omkostning på t.dkk 8.630.

Årets resultat udviser et underskud på t.dkk 8.535.

Egenkapital pr. 31. december 2018

Selskabets egenkapital pr. 31. december 2018 udgør t.dkk 274.

Kommanditselskabet ejer 30 (30%) egne anparter i selskabet.

Selskabets lejer, finansiering og fortsatte drift

Selskabets lejer, House of Fraser Ltd gik i betalingsstandsning i juni 2018. Den tilsynsførende for House of Fraser indgik efterfølgende en korttidslejeaftale med SportDirect.com Retail Ltd., som fraflyttede i januar.

Ejendommen forventes genudlejet i 2019.

1. prioritetsgælden er ikke blevet serviceret efter lejers betalingsstandsning. Ledelse og administrator forventer, at der i 2019 indgås aftale med 1. prioritetslångiver om fortsat finansiering, hvorved selskabet kan fortsætte driften i 2019.

I overensstemmelse hermed aflægges årsregnskabet efter going concern princippet.

Hændelser efter regnskabsårets udløb

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

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Generelt

Årsrapporten for K/S Habro-Cirencester for 2018 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 dog 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:

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 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.

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.

Dagsværdien for investeringsejendom er opgjort ved anvendelse af en afkastbaseret model, hvor de forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med et afkastkrav danner grundlag for ejendommens dagsværdi. Beregningerne tager udgangspunkt i ejendommens budget for det kommende år. Der er i budgettet taget højde for lejeudvikling og tomgang. De budgetterede pengestrømme divideres med det skønnede afkastkrav og korrigeres for gennemsnitlige engelske handelsomkostninger, hvorved ejendommens dagsværdi fremkommer.

Værdireguleringer foretages over resultatopgørelsen.

Tilgodehavender

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

Gældsforpligtelser

De med investeringsejendommen forbundne forpligtelser opgøres til dagsværdi. Dagsværdien beregnes som nominal restgæld reguleret for den tilbagediskonterede sum af forskelsrenter i fastrenteperioden. Forskelsrenten opgøres som differencen mellem markedsrenten på statusdagen og renten for fastrenteperioden. Værdien korrigeres tillige for kredit-risikoen knyttet til de etablerede sikkerheder for lånet. Tilvalget af dagsværdimetoden efter årsregnskabslovens § 37, stk. 5 sker for at eliminere eller reducere det mismatch der ellers opstår ved måling af aktiv og gæld.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilken ikke vurderes at være signifikant forskellig fra dagsværdien

Værdireguleringer foretages over resultatopgørelsen.

RESULTATOPGØRELSE for perioden 1. januar 2018 - 31. december 2018

	<u>Note</u>	<u>2018 dkk</u>	<u>2017 dkk</u>
Lejeindtægter	1	2.347.981	2.876.441
Lejeindtægter i alt		2.347.981	2.876.441
Administrationsomkostninger	2	-393.046	-188.408
Resultat før finansielle poster m.v.		1.954.935	2.688.033
Finansielle indtægter	3	47.141	83.812
Finansielle omkostninger	4	-1.906.718	-1.971.470
Resultat før værdiregulering		95.358	800.375
Værdireguleringer	5	-8.630.344	-3.941.595
ÅRETS RESULTAT		-8.534.986	-3.141.220
Resultatdisponering			
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		-8.534.986	-3.141.220
		-8.534.986	-3.141.220

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	6	15.714.410	40.611.738
Materielle anlægsaktiver i alt		15.714.410	40.611.738
ANLÆGSAKTIVER I ALT		15.714.410	40.611.738
Omsætningsaktiver			
Tilgodehavender			
Tilgodehavender, solgte anpartar	7	490.000	350.000
Andre tilgodehavender	8	59.798	55.806
Periodeafgrænsningsposter, ejendomsadm. honorar		0	7.048
Tilgodehavender i alt		549.798	412.854
Likvide beholdninger		1.346.722	1.868.599
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT		1.896.520	2.281.453
AKTIVER I ALT		17.610.930	42.893.191

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. 38.700.000.			
Kontant andel af Indskudskapital	9	23.209.200	22.071.700
Overført resultat	9	-22.935.213	-14.060.106
EGENKAPITAL I ALT		<u>273.987</u>	<u>8.011.594</u>
Gældsforpligtelser			
Langfristede gældsforpligtelser			
Prioritetsgæld, Avenir III B.V.	10	0	30.634.043
Prioritetsgæld, PFA Barnaby P/S	11	0	1.148.208
Langfristede gældsforpligtelser i alt		<u>0</u>	<u>31.782.251</u>
Kortfristede gældsforpligtelser			
Prioritetsgæld, Avenir III B.V.	10	14.540.162	468.903
Prioritetsgæld, PFA Barnaby P/S	11	1.148.208	1.152.000
Anden gæld	12	1.648.573	828.445
Periodeafgrænsningsposter, forudbetalt leje		0	649.998
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		<u>17.336.943</u>	<u>3.099.346</u>
GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT		<u>17.336.943</u>	<u>34.881.597</u>
PASSIVER I ALT		<u>17.610.930</u>	<u>42.893.191</u>
Personaleforhold	13		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	14		
Selskabets lejer, finansiering og fortsatte drift	15		

NOTER

	2018	2017
	dkk	dkk
	<hr/>	<hr/>
1 Lejeindtægter		
Lejeindtægter i alt	2.347.981	2.876.441
	<hr/>	<hr/>
Den indtægtsførte leje udgør leje fra House of Fraser Ltd.		
	<hr/>	<hr/>
	2018	2017
	dkk	dkk
	<hr/>	<hr/>
2 Administrationsomkostninger		
Selskabsadministrationshonorar	81.819	64.892
Ejendomsadministrationshonorar	28.407	28.753
Honorar, VAT-agent, UK	11.208	11.369
Advokat, DK	0	4.230
Advokat, UK	16.652	0
Revision, DK	19.500	19.000
Lovpligtig regnskabsindberetning	2.500	2.500
Revisor, UK	13.890	14.004
Bestyrelsesansvarsforsikring	3.219	3.219
Kriminalitetsforsikring	2.318	2.121
Gruppelivsforsikring	18.428	28.560
Forsikringsvurdering, UK	2.187	1.728
Energy Performance Certificate	11.101	0
Honorar, Habro UK	173.265	0
Diverse omkostninger	8.552	8.032
	<hr/>	<hr/>
Administrationsomkostninger i alt	393.046	188.408
	<hr/>	<hr/>
3 Finansielle indtægter		
Renter, kreditinstitutter	330	54
Kursgevinst, valuta	46.811	83.758
	<hr/>	<hr/>
Finansielle indtægter i alt	47.141	83.812
	<hr/>	<hr/>
4 Finansielle omkostninger		
Renter, prioritetsgæld, Avenir III B.V.	1.837.093	1.861.699
Renter, prioritetsgæld, PFA Barnaby P/S	54.316	95.196
Renter, komplementarselskab	15.309	14.575
	<hr/>	<hr/>
Finansielle omkostninger i alt	1.906.718	1.971.470
	<hr/>	<hr/>

NOTER

	2018	2017
	dkk	dkk
5 Værdireguleringer		
Regulering ejendom, afkastrelateret, jf. note 6	-24.670.690	-3.502.082
Regulering ejendom, kursrelateret, jf. note 6	-226.638	-1.413.222
Regulering prioritetsgæld, renterelateret, jf. note 10	16.122.068	0
Regulering prioritetsgæld, kursrelateret, jf. note 10	144.916	973.709
	<u>-8.630.344</u>	<u>-3.941.595</u>
6 Investeringsejendom		
Anskaffessum	51.002.175	51.002.175
Købsomkostninger	5.905.598	5.905.598
	<u>56.907.773</u>	<u>56.907.773</u>
Anskaffessum i alt	<u>56.907.773</u>	<u>56.907.773</u>
Anskaffessum, ultimo, GBP	<u>4.750.000</u>	<u>4.750.000</u>
Regulering til dagsværdi, primo	-16.296.035	-11.380.731
Årets regulering, afkastrelateret	-24.670.690	-3.502.082
Årets regulering, kursrelateret	-226.638	-1.413.222
	<u>-41.193.363</u>	<u>-16.296.035</u>
Regulering til dagsværdi, ultimo	<u>-41.193.363</u>	<u>-16.296.035</u>
Dagsværdi, ultimo	<u>15.714.410</u>	<u>40.611.738</u>
Dagsværdi, ultimo, GBP	<u>1.899.734</u>	<u>4.839.801</u>

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

Forventet nettolejeindtægt, GBP	150.000	335.979
Forventet fradrag for lejefri periode	-37.500	0
Afkastkrav	7,25%	6,50%
Reduktion for standard engelske handelsomkostninger	6,80%	6,80%

Udsving i afkastkravet vil give følgende ejendomsværdi i DKK:

Ejendomsværdi ved en stigning i afkastprocent på 0,25%	<u>15.180.256</u>	<u>39.107.600</u>
Ejendomsværdi ved et fald i afkastprocent på 0,25%	<u>16.286.717</u>	<u>42.236.208</u>

Afkastkravet er fastlagt under hensyntagen til ejendommens beliggenhed og udlejningsgrad, herunder vilkår og betingelser i lejekontrakter. I modellen er anvendt den markedsleje, som forventes opnået ved indgåelse af ny lejekontrakt i 2019.

NOTER

	2018	2017
	dkk	dkk
	<u> </u>	<u> </u>
7 Tilgodehavender, solgte anparter		
Indskudskapital, kontant andel	22.071.700	21.405.000
Ændring, kontant indskudskapital	1.137.500	666.700
Indbetalt, ultimo	-18.627.708	-17.970.329
Hensættelser til imødegåelse af tab (egne anparter)	-4.091.492	-3.751.371
	<u> </u>	<u> </u>
Tilgodehavender, solgte anparter i alt	490.000	350.000
	<u> </u>	<u> </u>

Hensættelsen til imødegåelse af tab er de stipulerede, ikke indbetalte ydelser på de tilbagetagne anparter.

Af ultimo tilgodehavendet på t.dkk 490 vedrører tkr. 350 ydelsen pr. 31. december 2018, som først forfaldt primo 2019. Beløbet er indgået til kommanditselskabet.

De af bestyrelsen vedtagne ydelser til kommanditselskabet fordeler sig således:

	I alt	Hensættelse	I alt	Pr. anpart
	100 anparter	egne anparter	70 anparter	
	<u> </u>	<u>30 anparter</u>	<u> </u>	<u> </u>
år 2019	200.000	60.000	140.000	2.000
	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>
i alt	200.000	60.000	140.000	2.000
	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>

De årlige ydelser forfalder kvartalsvist bagud med 1/4 pr. gang

Bestyrelsens andel af tilgodehavender, ultimo udgør i alt t.dkk 210 (2017 t.dkk 150). Der er i året opkrævet t.dkk 341 og indbetalt t.dkk 281.

	2018	2017
	dkk	dkk
	<u> </u>	<u> </u>
8 Andre tilgodehavender		
Tilgodehavende moms, DK	12.181	9.169
Andre tilgodehavender	47.617	46.637
	<u> </u>	<u> </u>
Andre tilgodehavender i alt	59.798	55.806
	<u> </u>	<u> </u>

NOTER

	2018	2017
	dkk	dkk
	<u> </u>	<u> </u>
9 Egenkapital		
Oprindelig Indskudskapital udgør:		
100 kommanditanparter á kr. 250.000, primo	25.000.000	22.500.000
Ændring i året	0	2.500.000
	<u> </u>	<u> </u>
100 kommanditanparter á kr. 250.000, ultimo	<u>25.000.000</u>	<u>25.000.000</u>
 Den kontante andel udgør:		
100 kommanditanparter á kr. 220.717, primo	22.071.700	21.405.000
Ændring i året	1.137.500	666.700
	<u> </u>	<u> </u>
100 kommanditanparter á kr. 232.092, ultimo	<u>23.209.200</u>	<u>22.071.700</u>
 Resthæftelse, før egne anp., ekskl. tilgodeh., solgte anp.	<u>1.790.800</u>	<u>2.928.300</u>
 Resthæftelse, egne anparter	<u>537.240</u>	<u>878.490</u>
 Resthæftelse, efter egne anp., ekskl. tilgh., solgte anp.	<u>1.253.560</u>	<u>2.049.810</u>
 Pr. anpart	<u>17.908</u>	<u>29.283</u>
 Ny Indskudskapital udgør:		
100 kommanditanparter á kr. 130.000, ultimo	13.000.000	13.000.000
Ændring i året	700.000	0
	<u> </u>	<u> </u>
100 kommanditanparter á kr. 137.000, ultimo	<u>13.700.000</u>	<u>13.000.000</u>
 Den kontante andel udgør:		
100 kommanditanparter á kr. 0, ultimo	0	0
	<u> </u>	<u> </u>
Resthæftelse, før egne anp., ekskl. tilgodeh., solgte anp.	<u>13.700.000</u>	<u>13.000.000</u>
 Resthæftelse, egne anparter	<u>4.110.000</u>	<u>3.900.000</u>
 Resthæftelse, efter egne anp., ekskl. tilgh., solgte anp.	<u>9.590.000</u>	<u>9.100.000</u>
 Pr. anpart	<u>137.000</u>	<u>130.000</u>

For den Ny Indskudskapital gælder den begrænsning, at krav fra Avenir III B.V. ("1. prioritetslångiver") og krav, der er afledt heraf, er undtaget fra kommanditisternes hæftelse.

NOTER

	2018	2017
	dkk	dkk
9 Egenkapital (fortsat)		
Samlet Indskudskapital udgør:		
100 kommanditanparter á kr. 380.000, primo	38.000.000	35.500.000
Ændring i året	700.000	2.500.000
	<u>38.700.000</u>	<u>38.000.000</u>
100 kommanditanparter á kr. 387.000, ultimo	38.700.000	38.000.000
	<u>38.700.000</u>	<u>38.000.000</u>
Den kontante andel udgør:		
100 kommanditanparter á kr. 220.717, primo	22.071.700	21.405.000
Ændring i året	1.137.500	666.700
	<u>23.209.200</u>	<u>22.071.700</u>
100 kommanditanparter á kr. 232.092, ultimo	23.209.200	22.071.700
	<u>23.209.200</u>	<u>22.071.700</u>
Resth. i alt, før egne anp., ekskl. tilgodeh., solgte anp.	15.490.800	15.928.300
	<u>15.490.800</u>	<u>15.928.300</u>
Resthæftelse, egne anparter	4.647.240	4.778.490
	<u>4.647.240</u>	<u>4.778.490</u>
Resth. i alt, efter egne anp., ekskl. tilgh., solgte anp.	10.843.560	11.149.810
	<u>10.843.560</u>	<u>11.149.810</u>
Pr. anpart	154.908	159.283
	<u>154.908</u>	<u>159.283</u>
Overført resultat		
Overført resultat, primo	-14.060.106	-11.104.059
Overført af årets resultat	-8.534.986	-3.141.220
Hensat til tab investorindskud (egne anparter)	-340.121	185.173
	<u>-22.935.213</u>	<u>-14.060.106</u>
Overført resultat, ultimo	-22.935.213	-14.060.106
	<u>-22.935.213</u>	<u>-14.060.106</u>
Egenkapital i alt	273.987	8.011.594
	<u>273.987</u>	<u>8.011.594</u>

Kommanditselskabet ejer 30 (30%) egne anparter i selskabet.

NOTER

	2018	2017
	dkk	dkk
10 Prioritetsgæld, Avenir III B.V.		
Prioritetsgæld til optagelseskurs	39.529.925	39.825.725
Prioritetsgæld, nominelt, GBP	3.679.085	3.706.615
Værdiregulering, primo	-8.722.779	-7.749.070
Årets værdiregulering, renterelateret	-16.122.068	0
Årets værdiregulering, kursrelateret	-144.916	-973.709
Værdiregulering, ultimo	-24.989.763	-8.722.779
Dagsværdi, ultimo	14.540.162	31.102.946
Prioritetsgæld, dagsværdi, GBP	1.757.778	3.706.615
<u>Langfristet del:</u>		
Forfalder mere end 5 år efter statusdagen	0	28.457.467
Forfalder mellem 1 og 5 år efter statusdagen	0	2.176.576
Langfristet del i alt	0	30.634.043
<u>Kortfristet del:</u>		
Forfalder inden 1 år efter statusdagen	14.540.162	468.903

Dagsværdien for den fastforrentede prioritetsgæld er opgjort som nominel restgæld reguleret for den tilbagediskonterede sum af forskelsrenter i fastrenteperioden, korrigeret for kreditrisikoen relateret til de etablerede sikkerheder. Forskelsrenten opgøres som differencen mellem markedsrenten på statutidspunktet og renten i fastrenteperioden. Lejer, House of Fraser Ltd. gik i betalingsstandsning i 2018. Derfor arbejdes på at finde ny lejer og det forventes, at der vil blive underskrevet aftale med ny lejer i 2019. Ejendommens dagsværdi er i den forbindelse nedskrevet til en vurderet dagsværdi på 15,7 mio. dkk. jf. note 6. Långiver, Avenir III B.V., har 1. prioritets sikkerhed i ejendommen, lejeindtægterne og forsikringssummen knyttet til ejendommen. Dagsværdien af gælden til 1. prioritetslångiver justeret til værdien af de stillede sikkerheder med henvisning til kreditrisikoen og for at reducere manglende sammenhæng mellem aktiv og gæld. Dagsværdihierarki niveau 3 med subjektiv vurdering af ejendomsværdien er anvendt. Lejers betalingsstandsning har medført, at 1. prioritetsgælden ikke er serviceret efter betalingsstandsningen, der henvises i øvrigt til note 15. Rente- og valutarisikoen, der knytter sig til lånet, vurderes i den nuværende situation i al væsentlighed afdækket af den for lånet etablerede sikkerhed i ejendommen jf. note 14.

NOTER

	<u>2018</u> dkk	<u>2017</u> dkk
11 Prioritetsgæld, PFA Barnaby P/S		
<u>Langfristet del:</u>		
Forfalder mere end 5 år efter statusdagen	0	0
Forfalder mellem 1 og 5 år efter statusdagen	0	1.148.208
	<u>0</u>	<u>1.148.208</u>
Langfristet del i alt		
	0	1.148.208
	<u>0</u>	<u>1.148.208</u>
<u>Kortfristet del:</u>		
Forfalder inden 1 år efter statusdagen	1.148.208	1.152.000
	<u>1.148.208</u>	<u>1.152.000</u>

Da gælden er kortfristet er den nominelle restgæld vurderet ikke at være signifikant forskellig fra den opgjorte dagsværdi. Vi befinder os således i niveau 2 i dagsværdihierarkiet.

12 Anden gæld		
Mellemregning med ApS Habro Komplementar-29	250.836	238.815
Skyldige renter	1.191.363	422.351
Skyldig moms, UK	129.258	145.779
Skyldige omkostninger	77.116	21.500
	<u>1.648.573</u>	<u>828.445</u>
Anden gæld i alt		
	<u>1.648.573</u>	<u>828.445</u>

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.

13 Personaleforhold

Der har ikke været ansatte i årets løb.

14 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

For 1. prioritetsgæld hos Avenir III B.V. er stillet følgende sikkerheder:

- Primær pant i ejendommen med regnskabsmæssig værdi t.dkk 15.714.
- Primær transport i ejendommens lejeindtægter.
- Primær pant i forsikringssummer.

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

- Sekundær pant i ejendommen med regnskabsmæssig værdi t.dkk 15.714.
- Sekundær transport i ejendommens lejeindtægter.
- Sekundær pant i forsikringssummer.
- Primær pant i kommanditselskabets likvide midler med regnskabsmæssig værdi t.dkk 329.
- Primær pant i kommanditisternes indbetalingsforpligtelse og resthæftelse overfor kommanditselskabet.

Herudover har kommanditisterne påtaget sig en direkte pro rata risk hæftelse på 40.000 kr. pr. anpart overfor PFA Barnaby P/S til sikkerhed for prioritetsgæld.

NOTER

15 Selskabets lejer, finansiering og fortsatte drift

Selskabets lejer, House of Fraser Ltd gik i betalingsstandsning i juni 2018. Den tilsynsførende for House of Fraser indgik efterfølgende en korttidslejeaftale med SportDirect.com Retail Ltd., som fraflyttede i januar.

Ejendommen forventes genudlejet i 2019.

1. prioritetsgælden er ikke blevet serviceret efter lejers betalingsstandsning. Ledelse og administrator forventer, at der i 2019 indgås aftale med 1. prioritetslångiver om fortsat finansiering, hvorved selskabet kan fortsætte driften i 2019.

I overensstemmelse hermed aflægges årsregnskabet efter going concern princippet.