

K/S Habro-Cirencester

Bredgade 34 A
1260 København K

Årsrapport for 2019

(16. regnskabsår)

CVR nr. 28291078

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling den 28. april 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 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 28. april 2020

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 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.

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 fremgår, at 1. prioritetslångiver har taget ejendommen i receivership og dermed har kontrollen med ejendommen og kan vælge at sælge denne. 1. prioritetslånet vil ikke kunne dækkes ved et tvangssalg af selskabets ejendom. Vores konklusion er ikke modificeret vedrørende dette forhold.

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.

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 28. april 2020

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 2019 - 31. december 2019

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 2019

Selskabets resultat før værdiregulering m.v. udgør t.dkk -2.013.

Regulering af ejendom og gæld udgør netto en indtægt på t.dkk 1.062.

Årets resultat udviser et underskud på t.dkk 951.

Egenkapital pr. 31. december 2019

Selskabets egenkapital pr. 31. december 2019 udgør t.dkk -91.

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 2019.

Selskabets ejendom er taget i receivership af 1. prioritetslångiver, idet selskabet ikke har kunnet servicere lånet. Dette betyder, at långiver nu har kontrollen over ejendommen og kan kræve denne tvangssolgt. Det forventes at ejendommen sælges af receiver, og den forventede salgspris ikke kunne dække hele gælden til 1. prioritetslångiver.

På nuværende tidspunkt foreligger der ikke tilstrækkeligt grundlag for at aflægge årsregnskabet under forudsætning om fortsat drift, hvorfor ledelsen har valgt at aflægge årsregnskabet efter realisationsprincippet.

Selskabets aktiver og gældsforpligtelser er værdiansat under hensyntagen hertil.

Der er ikke afsat omkostninger til opløsning af selskaber, idet disse vurderes at udgøre et uvæsentligt beløb.

Hændelser efter regnskabsårets udløb

Udbruddet og spredningen af COVID-19 primo 2020 forventes ikke på kort sigt at have væsentlig indvirkning på selskabets indtægtsgrundlag og drift. Det er dog endnu for tidligt at vurdere, hvorvidt udbruddet på længere sigt kan få betydning for selskabets indtægtsgrundlag og drift.

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

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Generelt

Årsrapporten for K/S Habro-Cirencester for 2019 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler fra klasse C samt kommanditselskabets vedtægter.

Ændring i anvendt regnskabspraksis

Ledelsen har vurderet, at going concern-forudsætningen ikke er opfyldt, jf. omtalen i note 16. Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år, men indregning, måling, klassifikation og opstilling af regnskabsposter mv. er sket under hensyntagen til, at selskabets aktiver og forpligtelser realiseres.

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 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 2019 - 31. december 2019

	<u>Note</u>	<u>2019 dkk</u>	<u>2018 dkk</u>
Lejeindtægter	1	330.370	2.347.981
Lejeindtægter i alt		330.370	2.347.981
Driftsomkostninger	2	-48.717	-28.407
Administrationsomkostninger	3	-267.361	-364.639
Resultat før finansielle poster m.v.		14.292	1.954.935
Finansielle indtægter	4	546	47.141
Finansielle omkostninger	5	-2.028.123	-1.906.718
Resultat før værdiregulering		-2.013.285	95.358
Værdireguleringer	6	1.062.466	-8.630.344
ÅRETS RESULTAT		-950.819	-8.534.986
Resultatdisponering			
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		-950.819	-8.534.986
		-950.819	-8.534.986

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

	<u>Note</u>	<u>31.12.2019</u> dkk	<u>31.12.2018</u> dkk
Anlægsaktiver			
Materielle anlægsaktiver			
Investeringsejendom	7	8.766.400	15.714.410
Materielle anlægsaktiver i alt		8.766.400	15.714.410
ANLÆGSAKTIVER I ALT		8.766.400	15.714.410
Omsætningsaktiver			
Tilgodehavender			
Tilgodehavender, solgte anpartar	8	0	490.000
Andre tilgodehavender	9	16.883	59.798
Tilgodehavender i alt		16.883	549.798
Likvide beholdninger		184.062	1.346.722
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT		200.945	1.896.520
AKTIVER I ALT		8.967.345	17.610.930

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

	<u>Note</u>	<u>31.12.2019</u> dkk	<u>31.12.2018</u> dkk
Egenkapital			
Indskudskapitalen udgør kr. 41.700.000.			
Kontant andel af Indskudskapital	10	24.009.200	23.209.200
Overført resultat	10	-24.100.652	-22.935.213
EGENKAPITAL I ALT		-91.452	273.987
Gældsforpligtelser			
Langfristede gældsforpligtelser			
Prioritetsgæld, Avenir III B.V.	11	0	0
Prioritetsgæld, PFA Barnaby P/S	12	0	0
Langfristede gældsforpligtelser i alt		0	0
Kortfristede gældsforpligtelser			
Prioritetsgæld, Avenir III B.V.	11	6.529.686	14.540.162
Prioritetsgæld, PFA Barnaby P/S	12	0	1.148.208
Anden gæld	13	2.529.111	1.648.573
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		9.058.797	17.336.943
GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT		9.058.797	17.336.943
PASSIVER I ALT		8.967.345	17.610.930
Personaleforhold	14		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	15		
Selskabets lejer, finansiering og fortsatte drift	16		

NOTER

	<u>2019</u> dkk	<u>2018</u> dkk
1 Lejeindtægter		
Lejeindtægter i alt	330.370	2.347.981
Den indtægtsførte leje udgør leje fra House of Fraser Ltd.		
2 Driftsomkostninger		
Forsikring	19.238	0
Driftsomkostninger, ejendom	5.206	0
Ejendomsadministrationshonorar	24.273	28.407
Driftsomkostninger i alt	48.717	28.407
3 Administrationsomkostninger		
Selskabsadministrationshonorar	67.514	81.819
Honorar, VAT-agent, UK	5.658	11.208
Advokat, DK	6.539	0
Advokat, UK	138.436	16.652
Revision, DK	19.500	19.500
Lovpligtig regnskabsindberetning	2.500	2.500
Revisor, UK	14.483	13.890
Bestyrelsesansvarsforsikring	3.219	3.219
Kriminalitetsforsikring	2.318	2.318
Gruppelivsforsikring	0	18.428
Forsikringsvurdering, UK	0	2.187
Energy Performance Certificate	0	11.101
Honorar, Habro UK	0	173.265
Diverse omkostninger	7.194	8.552
Administrationsomkostninger i alt	267.361	364.639
4 Finansielle indtægter		
Renter, kreditinstitutter	546	330
Kursgevinst, valuta	0	46.811
Finansielle indtægter i alt	546	47.141
5 Finansielle omkostninger		
Renter, prioritetsgæld, Avenir III B.V.	1.961.365	1.837.093
Renter, prioritetsgæld, PFA Barnaby P/S	13.493	54.316
Renter, komplementarselskab	16.079	15.309
Kurstab, valuta	37.186	0
Finansielle omkostninger i alt	2.028.123	1.906.718

NOTER

	2019	2018
	dkk	dkk
6 Værdireguleringer		
Regulering ejendom, afkastrelateret, jf. note 7	-7.442.510	-24.670.690
Regulering ejendom, kursrelateret, jf. note 7	494.500	-226.638
Regulering prioritetsgæld, renterelateret, jf. note 11	8.378.806	16.122.068
Regulering prioritetsgæld, kursrelateret, jf. note 11	-368.330	144.916
	<u>1.062.466</u>	<u>-8.630.344</u>
7 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	-41.193.363	-16.296.035
Årets regulering, afkastrelateret	-7.442.510	-24.670.690
Årets regulering, kursrelateret	494.500	-226.638
	<u>-48.141.373</u>	<u>-41.193.363</u>
Regulering til dagsværdi, ultimo	<u>-48.141.373</u>	<u>-41.193.363</u>
Dagsværdi, ultimo	<u>8.766.400</u>	<u>15.714.410</u>
Dagsværdi, ultimo, GBP	<u>1.000.000</u>	<u>1.899.734</u>

Den 2019 bogførte værdi for ejendommen er baseret på vurdering af den forventede salgpris fra receiver.

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

Forventet nettolejeindtægt, GBP	150.000
Forventet fradrag for lejefri periode	-37.500
Afkastkrav	7,25%
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%	<u>15.180.256</u>
Ejendomsværdi ved et fald i afkastprocent på 0,25%	<u>16.286.717</u>

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

NOTER

	2019	2018
	dkk	dkk
	<u> </u>	<u> </u>
8 Tilgodehavender, solgte anparter		
Indskudskapital, kontant andel	23.209.200	22.071.700
Ændring, kontant indskudskapital	800.000	1.137.500
Indbetalt, ultimo	-19.703.088	-18.627.708
Hensættelser til imødegåelse af tab (egne anparter)	-4.306.112	-4.091.492
	<u> </u>	<u> </u>
Tilgodehavender, solgte anparter i alt	0	490.000
	<u> </u>	<u> </u>

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

Bestyrelsens andel af tilgodehavender, ultimo udgør i alt t.dkk 0 (2018 t.dkk 210). Der er i året opkrævet t.dkk 240 og indbetalt t.dkk 450.

	2019	2018
	dkk	dkk
	<u> </u>	<u> </u>
9 Andre tilgodehavender		
Tilgodehavende moms, DK	9.958	12.181
Andre tilgodehavender	6.925	47.617
	<u> </u>	<u> </u>
Andre tilgodehavender i alt	16.883	59.798
	<u> </u>	<u> </u>

NOTER

	2019	2018
	dkk	dkk
	<u> </u>	<u> </u>
10 Egenkapital		
Oprindelig Indskudskapital udgør:		
100 kommanditanparter á kr. 250.000, ultimo	25.000.000	25.000.000
	<u> </u>	<u> </u>
Den kontante andel udgør:		
100 kommanditanparter á kr. 232.092, primo	23.209.200	22.071.700
Ændring i året	800.000	1.137.500
	<u> </u>	<u> </u>
100 kommanditanparter á kr. 240.092, ultimo	24.009.200	23.209.200
	<u> </u>	<u> </u>
Resthæftelse, før egne anparter	990.800	1.790.800
	<u> </u>	<u> </u>
Resthæftelse, egne anparter	297.240	537.240
	<u> </u>	<u> </u>
Resthæftelse, efter egne anparter	693.560	1.253.560
	<u> </u>	<u> </u>
Pr. anpart	9.908	17.908
	<u> </u>	<u> </u>
Ny Indskudskapital udgør:		
100 kommanditanparter á kr. 137.000, primo	13.700.000	13.000.000
Ændring i året	3.000.000	700.000
	<u> </u>	<u> </u>
100 kommanditanparter á kr. 167.000, ultimo	16.700.000	13.700.000
	<u> </u>	<u> </u>
Den kontante andel udgør:		
100 kommanditanparter á kr. 0, ultimo	0	0
	<u> </u>	<u> </u>
Resthæftelse, før egne anparter	16.700.000	13.700.000
	<u> </u>	<u> </u>
Resthæftelse, egne anparter	5.010.000	4.110.000
	<u> </u>	<u> </u>
Resthæftelse, efter egne anparter	11.690.000	9.590.000
	<u> </u>	<u> </u>
Pr. anpart	167.000	137.000
	<u> </u>	<u> </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

	2019	2018
	dkk	dkk
10 Egenkapital (fortsat)		
Samlet Indskudskapital udgør:		
100 kommanditanparter á kr. 387.000, primo	38.700.000	38.000.000
Ændring i året	3.000.000	700.000
	<u>41.700.000</u>	<u>38.700.000</u>
100 kommanditanparter á kr. 417.000, ultimo	41.700.000	38.700.000
	<u>41.700.000</u>	<u>38.700.000</u>
Den kontante andel udgør:		
100 kommanditanparter á kr. 232.092, primo	23.209.200	22.071.700
Ændring i året	800.000	1.137.500
	<u>24.009.200</u>	<u>23.209.200</u>
100 kommanditanparter á kr. 240.092, ultimo	24.009.200	23.209.200
	<u>24.009.200</u>	<u>23.209.200</u>
Resth. i alt, før egne anparter	17.690.800	15.490.800
	<u>17.690.800</u>	<u>15.490.800</u>
Resthæftelse, egne anparter	5.307.240	4.647.240
	<u>5.307.240</u>	<u>4.647.240</u>
Resth. i alt, efter egne anparter	12.383.560	10.843.560
	<u>12.383.560</u>	<u>10.843.560</u>
Pr. anpart	176.908	154.908
	<u>176.908</u>	<u>154.908</u>
Overført resultat		
Overført resultat, primo	-22.935.213	-14.060.106
Overført af årets resultat	-950.819	-8.534.986
Hensat til tab investorindskud (egne anparter)	-214.620	-340.121
	<u>-24.100.652</u>	<u>-22.935.213</u>
Overført resultat, ultimo	-24.100.652	-22.935.213
	<u>-24.100.652</u>	<u>-22.935.213</u>
Egenkapital i alt	-91.452	273.987
	<u>-91.452</u>	<u>273.987</u>

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

NOTER

	2019	2018
	dkk	dkk
11 Prioritetsgæld, Avenir III B.V.		
Prioritetsgæld til optagelseskurs	39.529.925	39.529.925
Prioritetsgæld, nominelt, GBP	3.679.085	3.679.085
Værdiregulering, primo	-24.989.763	-8.722.779
Årets værdiregulering, renterelateret	-8.378.806	-16.122.068
Årets værdiregulering, kursrelateret	368.330	-144.916
Værdiregulering, ultimo	-33.000.239	-24.989.763
Dagsværdi, ultimo	6.529.686	14.540.162
Prioritetsgæld, dagsværdi, GBP	744.854	1.757.778
<u>Langfristet del:</u>		
Forfalder mere end 5 år efter statusdagen	0	0
Forfalder mellem 1 og 5 år efter statusdagen	0	0
Langfristet del i alt	0	0
<u>Kortfristet del:</u>		
Forfalder inden 1 år efter statusdagen	6.529.686	14.540.162

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 statustidspunktet og renten i fastrenteperioden. Lejer, House of Fraser Ltd. gik i betalingsstandsning i 2018. Ejendommens dagsværdi er i den forbindelse nedskrevet til en vurderet dagsværdi på 8,8 mio. dkk. jf. note 7. 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 16. 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 15.

NOTER

	2019	2018
	dkk	dkk
	<hr/>	<hr/>
12 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	0
	<hr/>	<hr/>
Langfristet del i alt	0	0
	<hr/>	<hr/>
<u>Kortfristet del:</u>		
Forfalder inden 1 år efter statusdagen	0	1.148.208
	<hr/>	<hr/>
13 Anden gæld		
Mellemregning med ApS Habro Komplementar-29	263.455	250.836
Skyldige renter	2.236.712	1.191.363
Skyldig moms, UK	6.944	129.258
Skyldige omkostninger	22.000	77.116
	<hr/>	<hr/>
Anden gæld i alt	2.529.111	1.648.573
	<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.

15 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

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

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

16 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 2019.

Selskabets ejendom er taget i receivership af 1. prioritetslångiver, idet selskabet ikke har kunnet servicere lånet. Dette betyder, at långiver nu har kontrollen over ejendommen og kan kræve denne tvangssolgt. Det forventes at ejendommen sælges af receiver, og den forventede salgspris ikke kunne dække hele gælden til 1. prioritetslångiver.

På nuværende tidspunkt foreligger der ikke tilstrækkeligt grundlag for at aflægge årsregnskabet under forudsætning om fortsat drift, hvorfor ledelsen har valgt at aflægge årsregnskabet efter realisationsprincippet.

Selskabets aktiver og gældsforpligtelser er værdiansat under hensyntagen hertil.

Der er ikke afsat omkostninger til opløsning af selskaber, idet disse vurderes at udgøre et uvæsentligt beløb.