

K/S Habro-Cirencester

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

Årsrapport for 2020

(17. regnskabsår)

CVR nr. 28291078

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling den 18. maj 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 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 18. maj 2021

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 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.

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 15 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 18. maj 2021

Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR nr.: 32895468

Carsten Collin

statsautoriseret revisor

MNE-nr.: mne9406

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	K/S Habro-Cirencester c/o Habro FM a/s Bredgade 34 A 1260 København K
	CVR-nr.: 28291078
	Hjemsted: København
	Regnskabsår: 1. januar 2020 - 31. december 2020
Komplementar	ApS Habro Komplementar-29
Bestyrelse	Ole Gunnar Johansen (formand) Søren Høegh Per Obling
Selskabsadm.	ApS Habro Komplementar-29 c/o Habro FM a/s 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 2020

Selskabets resultat før værdiregulering m.v. udgør t.dkk -2.179.

Regulering af ejendom og gæld udgør netto en indtægt på t.dkk 2.029.

Årets resultat udviser et underskud på t.dkk 150.

Egenkapital pr. 31. december 2020

Selskabets egenkapital pr. 31. december 2020 udgør t.dkk -111.

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 giver usikkerhed på ejendomsmarkedet og usikkerhed om ejendommens værdiansættelse. Det er endnu for tidligt at vurdere de langsigtede virkninger af pandemien.

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 2020 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler fra klasse C samt kommanditselskabets vedtægter.

Ledelsen har vurderet, at going concern-forudsætningen ikke er opfyldt, jf. omtalen i note 15. 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 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 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 2020 - 31. december 2020

	<u>Note</u>	<u>2020 dkk</u>	<u>2019 dkk</u>
Lejeindtægter	1	0	330.370
Lejeindtægter i alt		0	330.370
Driftsomkostninger	2	-152.815	-48.717
Administrationsomkostninger	3	-128.221	-267.361
Resultat før finansielle poster m.v.		-281.036	14.292
Finansielle indtægter	4	139.333	546
Finansielle omkostninger	5	-2.037.558	-2.028.123
Resultat før værdiregulering		-2.179.261	-2.013.285
Værdireguleringer	6	2.029.260	1.062.466
ÅRETS RESULTAT		-150.001	-950.819
Resultatdisponering			
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		-150.001	-950.819
		-150.001	-950.819

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

	<u>Note</u>	<u>31.12.2020</u> dkk	<u>31.12.2019</u> dkk
Anlægsaktiver			
Materielle anlægsaktiver			
Investeringsejendom	7	8.237.800	8.766.400
Materielle anlægsaktiver i alt		8.237.800	8.766.400
ANLÆGSAKTIVER I ALT		8.237.800	8.766.400
Omsætningsaktiver			
Tilgodehavender			
Tilgodehavender, solgte anpartar	8	0	0
Andre tilgodehavender	9	12.550	16.883
Tilgodehavender i alt		12.550	16.883
Likvide beholdninger		182.332	184.062
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT		194.882	200.945
AKTIVER I ALT		8.432.682	8.967.345

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

	<u>Note</u>	<u>31.12.2020</u> dkk	<u>31.12.2019</u> dkk
Egenkapital			
Indskudskapitalen udgør kr. 41.700.000.			
Kontant andel af Indskudskapital	10	24.009.200	24.009.200
Overført resultat	10	-24.120.014	-24.100.652
EGENKAPITAL I ALT		-110.814	-91.452
Gældsforpligtelser			
Kortfristede gældsforpligtelser			
Prioritetsgæld, Avenir III B.V.	11	3.971.826	6.529.686
Anden gæld	12	4.571.670	2.529.111
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		8.543.496	9.058.797
GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT		8.543.496	9.058.797
PASSIVER I ALT		8.432.682	8.967.345
Personaleforhold	13		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	14		
Selskabets lejer, finansiering og fortsatte drift	15		

NOTER

	2020	2019
	dkk	dkk
	<hr/>	<hr/>
1 Lejeindtægter		
Lejeindtægter i alt	0	330.370
	<hr/>	<hr/>
2 Driftsomkostninger		
Forsikring	0	19.238
Driftsomkostninger, ejendom	152.815	5.206
Ejendomsadministrationshonorar	0	24.273
	<hr/>	<hr/>
Driftsomkostninger i alt	152.815	48.717
	<hr/>	<hr/>
3 Administrationsomkostninger		
Selskabsadministrationshonorar	68.864	67.514
Honorar, VAT-agent, UK	3.295	5.658
Advokat, DK	6.849	6.539
Advokat, UK	0	138.436
Revision, DK	20.000	19.500
Lovpligtig regnskabsindberetning	2.500	2.500
Revisor, UK	14.734	14.483
Bestyrelsesansvarsforsikring	3.219	3.219
Kriminalitetsforsikring	2.318	2.318
Diverse omkostninger	6.442	7.194
	<hr/>	<hr/>
Administrationsomkostninger i alt	128.221	267.361
	<hr/>	<hr/>
4 Finansielle indtægter		
Renter, kreditinstitutter	161	546
Kursgevinst, valuta	139.172	0
	<hr/>	<hr/>
Finansielle indtægter i alt	139.333	546
	<hr/>	<hr/>
5 Finansielle omkostninger		
Renter, prioritetsgæld, Avenir III B.V.	2.020.554	1.961.365
Renter, prioritetsgæld, PFA Barnaby P/S	0	13.493
Renter, komplementarselskab	16.885	16.079
Renter, kreditinstitutter	119	0
Kurstab, valuta	0	37.186
	<hr/>	<hr/>
Finansielle omkostninger i alt	2.037.558	2.028.123
	<hr/>	<hr/>

NOTER

	2020	2019
	dkk	dkk
6 Værdireguleringer		
Regulering ejendom, afkastrelateret, jf. note 7	0	-7.442.510
Regulering ejendom, kursrelateret, jf. note 7	-528.600	494.500
Regulering prioritetsgæld, renterelateret, jf. note 11	2.302.997	8.378.806
Regulering prioritetsgæld, kursrelateret, jf. note 11	254.863	-368.330
	<u>2.029.260</u>	<u>1.062.466</u>
Værdireguleringer i alt		
7 Investeringsejendom		
Anskaffelsessum	51.002.175	51.002.175
Købsomkostninger	5.905.598	5.905.598
	<u>56.907.773</u>	<u>56.907.773</u>
Anskaffelsessum i alt		
	<u>56.907.773</u>	<u>56.907.773</u>
Anskaffelsessum, ultimo, GBP	4.750.000	4.750.000
	<u>4.750.000</u>	<u>4.750.000</u>
Regulering til dagsværdi, primo	-48.141.373	-41.193.363
Årets regulering, afkastrelateret (resultatopgørelse)	0	-7.442.510
Årets regulering, kursrelateret (resultatopgørelse)	-528.600	494.500
	<u>-48.669.973</u>	<u>-48.141.373</u>
Regulering til dagsværdi, ultimo		
	<u>-48.669.973</u>	<u>-48.141.373</u>
Dagsværdi, ultimo	8.237.800	8.766.400
	<u>8.237.800</u>	<u>8.766.400</u>
Dagsværdi, ultimo, GBP	1.000.000	1.000.000
	<u>1.000.000</u>	<u>1.000.000</u>

Den 2019 og 2020 bogførte værdi for ejendommen er baseret på vurdering af den forventede salgpris fra receiver.

NOTER

	2020	2019
	dkk	dkk
	<u> </u>	<u> </u>
8 Tilgodehavender, solgte anparter		
Indskudskapital, kontant andel	24.009.200	23.209.200
Ændring, kontant indskudskapital	0	800.000
Indbetalt, ultimo	-19.833.727	-19.703.088
Hensættelser til imødegåelse af tab (egne anparter)	-4.175.473	-4.306.112
	<u> </u>	<u> </u>
Tilgodehavender, solgte anparter i alt	0	0
	<u> </u>	<u> </u>

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

	2020	2019
	dkk	dkk
	<u> </u>	<u> </u>
9 Andre tilgodehavender		
Tilgodehavende moms, DK	9.337	9.958
Andre tilgodehavender	3.213	6.925
	<u> </u>	<u> </u>
Andre tilgodehavender i alt	12.550	16.883
	<u> </u>	<u> </u>

NOTER

	2020	2019
	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. 240.092, primo	24.009.200	23.209.200
Ændring i året	0	800.000
	<u> </u>	<u> </u>
100 kommanditanparter á kr. 240.092, ultimo	24.009.200	24.009.200
	<u> </u>	<u> </u>
Resthæftelse, før egne anparter	990.800	990.800
	<u> </u>	<u> </u>
Resthæftelse, egne anparter	297.240	297.240
	<u> </u>	<u> </u>
Resthæftelse, efter egne anparter	693.560	693.560
	<u> </u>	<u> </u>
Pr. anpart	9.908	9.908
	<u> </u>	<u> </u>
Ny Indskudskapital udgør:		
100 kommanditanparter á kr. 167.000, primo	16.700.000	13.700.000
Ændring i året	0	3.000.000
	<u> </u>	<u> </u>
100 kommanditanparter á kr. 167.000, ultimo	16.700.000	16.700.000
	<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	16.700.000
	<u> </u>	<u> </u>
Resthæftelse, egne anparter	5.010.000	5.010.000
	<u> </u>	<u> </u>
Resthæftelse, efter egne anparter	11.690.000	11.690.000
	<u> </u>	<u> </u>
Pr. anpart	167.000	167.000
	<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

	2020	2019
	dkk	dkk
10 Egenkapital (fortsat)		
Samlet Indskudskapital udgør:		
100 kommanditanparter á kr. 417.000, primo	41.700.000	38.700.000
Ændring i året	0	3.000.000
	<u>41.700.000</u>	<u>41.700.000</u>
100 kommanditanparter á kr. 417.000, ultimo	41.700.000	41.700.000
	<u>41.700.000</u>	<u>41.700.000</u>
Den kontante andel udgør:		
100 kommanditanparter á kr. 240.092, primo	24.009.200	23.209.200
Ændring i året	0	800.000
	<u>24.009.200</u>	<u>24.009.200</u>
100 kommanditanparter á kr. 240.092, ultimo	24.009.200	24.009.200
	<u>24.009.200</u>	<u>24.009.200</u>
Resth. i alt, før egne anparter	<u>17.690.800</u>	<u>17.690.800</u>
Resthæftelse, egne anparter	5.307.240	5.307.240
	<u>5.307.240</u>	<u>5.307.240</u>
Resth. i alt, efter egne anparter	<u>12.383.560</u>	<u>12.383.560</u>
Pr. anpart	176.908	176.908
	<u>176.908</u>	<u>176.908</u>
Overført resultat		
Overført resultat, primo	-24.100.652	-22.935.213
Overført af årets resultat	-150.001	-950.819
Hensat til tab investorindskud (egne anparter)	130.639	-214.620
	<u>130.639</u>	<u>-214.620</u>
Overført resultat, ultimo	<u>-24.120.014</u>	<u>-24.100.652</u>
Egenkapital i alt	<u>-110.814</u>	<u>-91.452</u>

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

NOTER

	2020	2019
	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	-33.000.239	-24.989.763
Årets værdiregulering, renterelateret	-2.302.997	-8.378.806
Årets værdiregulering, kursrelateret	-254.863	368.330
Værdiregulering, ultimo	-35.558.099	-33.000.239
Dagsværdi, ultimo	3.971.826	6.529.686
Prioritetsgæld, dagsværdi, GBP	482.146	744.854
<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	3.971.826	6.529.686

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. Ejendommens dagsværdi er i den forbindelse nedskrevet til en vurderet dagsværdi på 8,2 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 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

	2020	2019
	dkk	dkk
	<hr/>	<hr/>
12 Anden gæld		
Mellemregning med ApS Habro Komplementar-29	276.655	263.455
Skyldige renter	4.122.395	2.236.712
Skyldig moms, UK	6.543	6.944
Skyldige omkostninger	166.077	22.000
	<hr/>	<hr/>
Anden gæld i alt	4.571.670	2.529.111
	<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.

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 8.238.
- Primær transport i ejendommens lejeindtægter.
- Primær pant i forsikringssummer.

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 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 tvangssoigt. 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.