

K/S Habro-Shrewsbury

Bredgade 34 A
1260 København K

Årsrapport for 2019

(16. regnskabsår)

CVR nr. 28291124

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



Dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors påtegning	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 - 21

LEDELSESPÅTEGNING

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapport for 2019 for K/S Habro-Shrewsbury.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med selskabets vedtægter samt årsregnskabsloven.

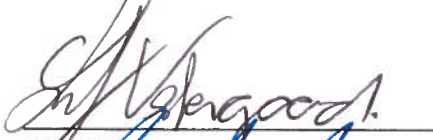
Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsrapporten giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, finansielle stilling og resultatet.

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

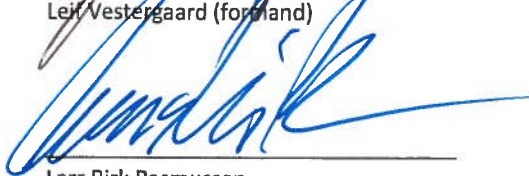
Årsrapporten med tilhørende forslag til resultatets fordeling indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 28. maj 2020

I bestyrelsen:



Leif Vestergaard (formand)



Lars Birk Rasmussen



Karl Peter Mikael Karlsson

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Til kapitalejerne i K/S Habro-Shrewsbury

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Habro-Shrewsbury for regnskabsåret 1. januar 2019 - 31. december 2019, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2019 - 31. december 2019 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Væsentlig usikkerhed vedrørende fortsat drift

Uden at modificere vores konklusion henleder vi opmærksomheden på note 16 i regnskabet, hvoraf fremgår, at selskabets lejer er fraflyttet i 2019. Der er væsentlig usikkerhed om de fremtidige udlejningsmuligheder og lejeniveauet for dette lejemål. Som følge heraf er der indledt rekonstruktionsforhandlinger med 1. prioritetslångiver. Der er for indeværende væsentlig usikkerhed om udfaldet af disse forhandlinger og om selskabets fortsatte drift. Ledelsen forventer, at der vil kunne opnås tilstrækkelig finansiering til at kunne fortsætte driften i 2020. I overensstemmelse hermed aflægges 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.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING (Fortsat)

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.

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. maj 2020

Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR nr.: 32895468



Carsten Collin

statsautoriseret revisor

MNE nr.: mne9406

SELSKABSOPLYSNINGER

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

CVR-nr.: 28291124
Hjemsted: København
Regnskabsår: 1. januar 2019 - 31. december 2019

Komplementar ApS Habro Komplementar-28

Bestyrelse Leif Vestergaard (formand)
Lars Birk Rasmussen
Karl Peter Mikael Karlsson

Selskabsadm. ApS Habro Komplementar-28
Bredgade 34 A
1260 København K

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

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktivitet

Selskabet ejer ejendommen House of Fraser beliggende 37/38 High Street & 4/9 Princess Street, Shropshire, Shrewsbury, England og driver udlejningsvirksomhed med denne.

Resultat for regnskabsåret 2019

Selskabets resultat før værdiregulering m.v. udgør t.dkk -3.829.

Regulering af ejendom og gæld udgør netto en indtægt på t.dkk 1.929.

Årets resultat udviser et underskud på t.dkk 1.900.

Egenkapital pr. 31. december 2019

Selskabets egenkapital pr. 31. december 2019 udgør t.dkk -1.969.

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. Derfor skal der igen findes ny lejer, men det forventes at lejeniveauet bliver væsentligt lavere end den oprindelige lejeaftale.

Lejers betalingsstandsning og fraflytning har medført, at 1. prioritetsgælden ikke er serviceret efter betalingsstandsningen. Som følge af situationen har 1. prioritetslångiver taget ejendommen i receivership.

1. prioritetsgælden forventes derfor i 2020 rekonstrueret, så der skal forhandles med långiver om rekonstruktion, men udfaldet af forhandlingerne er forbundet med usikkerhed. Såfremt der mod forventning ikke indgås aftale med 1. prioritetslångiver, skal lånet indfries, og ejendommen skal sælges. Ledelsen og administrator forventer på grundlag af erfaringer fra tidligere lignende forhandlingsforløb at kunne forhandle aftaler på plads med långiver, der sikrer tilstrækkelig finansiering til, at selskabet kan fortsætte driften i 2020.

I overensstemmelse hermed aflægges årsregnskabet efter going concern princippet.

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-Shrewsbury for 2019 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 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.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS (fortsat)

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.

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 m.v.	1	793.125	4.399.991
Lejeindtægter m.v. i alt		793.125	4.399.991
Driftsomkostninger	2	-216.234	-53.405
Administrationsomkostninger	3	-448.398	-534.218
Resultat før finansielle poster m.v.		128.493	3.812.368
Finansielle indtægter	4	27.880	127.979
Finansielle omkostninger	5	-3.985.072	-3.650.761
Resultat før værdiregulering		-3.828.699	289.586
Værdireguleringer	6	1.928.825	-9.914.116
ÅRETS RESULTAT		<u><u>-1.899.874</u></u>	<u><u>-9.624.530</u></u>
Resultatdisponering			
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		-1.899.874	-9.624.530
		<u><u>-1.899.874</u></u>	<u><u>-9.624.530</u></u>

BALANCE PR. 31. december 2019

AKTIVER

	<u>Note</u>	<u>31.12.2019</u> dkk	<u>31.12.2018</u> dkk
Anlægsaktiver			
Materielle anlægsaktiver			
Investeringsjendom	7	11.396.319	60.251.253
Materielle anlægsaktiver i alt		<u>11.396.319</u>	<u>60.251.253</u>
ANLÆGSAKTIVER I ALT		<u>11.396.319</u>	<u>60.251.253</u>
Omsætningsaktiver			
Tilgodehavender			
Tilgodehavender, investorindskud	8	1.524.678	1.663.787
Andre tilgodehavender	9	581.132	140.168
Periodeafgrænsningsposter, forsikring		56.660	0
Tilgodehavender i alt		<u>2.162.470</u>	<u>1.803.955</u>
Likvide beholdninger		<u>658.494</u>	<u>2.207.111</u>
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT		<u>2.820.964</u>	<u>4.011.066</u>
AKTIVER I ALT		<u>14.217.283</u>	<u>64.262.319</u>

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

	<u>Note</u>	<u>31.12.2019</u> dkk	<u>31.12.2018</u> dkk
Egenkapital			
Indskudskapitalen udgør i alt kr. 56.000.000.			
Kontant andel af indskudskapital	10	28.143.500	26.638.500
Overført resultat	10	-30.112.103	-28.212.229
EGENKAPITAL I ALT		-1.968.603	-1.573.729
Gældsforpligtelser			
Langfristede gældsforpligtelser			
Prioritetsgæld, Avenir III B.V.	11	0	0
Prioritetsgæld, PFA Barnaby P/S	12	2.908.854	3.908.854
Langfristede gældsforpligtelser i alt		2.908.854	3.908.854
Kortfristede gældsforpligtelser			
Prioritetsgæld, Avenir III B.V.	11	7.204.244	57.988.003
Prioritetsgæld, PFA Barnaby P/S	12	1.000.000	1.050.000
Anden gæld	13	5.072.788	2.889.191
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		13.277.032	61.927.194
GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT		16.185.886	65.836.048
PASSIVER I ALT		14.217.283	64.262.319
Personaleforhold	14		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	15		
Selskabets lejer, finansiering og fortsatte drift	16		

NOTER

	2019 dkk	2018 dkk
1 Lejeindtægter m.v.		
Lejeindtægter	750.378	4.399.991
Forsikring	42.747	0
Lejeindtægter m.v. i alt	793.125	4.399.991
Den indtægtsførte leje udgør leje fra House of Fraser (Stores) Limited.		
	2019 dkk	2018 dkk
2 Driftsomkostninger		
Forsikring	129.375	0
Driftsomkostninger, ejendom	32.482	0
Ejendomsadministrationshonorar	54.377	53.405
Driftsomkostninger i alt	216.234	53.405
3 Administrationsomkostninger		
Selskabsadministrationshonorar	270.055	264.760
Honorar, VAT-agent, UK	14.519	21.072
Revision, DK	19.500	19.500
Revisor, UK	14.483	13.890
Lovpligtig regnskabsindberetning	2.500	2.500
Bestyrelsesansvarsforsikring	3.219	3.219
Kriminalitetsforsikring	2.317	2.317
Omkostninger, receiver	74.447	0
Honorar, Habro UK	35.066	174.415
Honorar, byggesagskyndig	0	16.652
Diverse omkostninger	12.292	15.893
Administrationsomkostninger i alt	448.398	534.218
4 Finansielle indtægter		
Renter, kreditinstitutter	1.877	487
Renter, investorer	26.003	31.733
Kursgevinst, valuta	0	95.759
Finansielle indtægter i alt	27.880	127.979
5 Finansielle omkostninger		
Renter, prioritetsgæld, Avenir III B.V.	3.776.132	3.461.919
Renter, prioritetsgæld, PFA Barnaby P/S	91.713	113.440
Renter, komplementarselskab	15.558	14.813
Tilsagnsprovision, PFA Barnaby P/S	0	60.589
Kurstab, valuta	101.669	0
Finansielle omkostninger i alt	3.985.072	3.650.761

NOTER

	2019 dkk	2018 dkk
	<u> </u>	<u> </u>
6 Værdireguleringer		
Regulering ejendom, afkastrelateret, jf. note 7	-49.497.784	-9.776.335
Regulering ejendom, kursrelateret, jf. note 7	642.850	-868.963
Regulering prioritetsgæld, renterelateret, jf. note 11	51.190.140	0
Regulering prioritetsgæld, kursrelateret, jf. note 11	-406.381	731.182
	<u> </u>	<u> </u>
Værdireguleringer i alt	1.928.825	-9.914.116
	<u> </u>	<u> </u>
7 Investeringsejendom		
Anskaffelsessum	96.260.003	96.260.003
Købsomkostninger	10.972.541	10.972.541
	<u> </u>	<u> </u>
Anskaffelsessum i alt	107.232.544	107.232.544
	<u> </u>	<u> </u>
Anskaffelsessum, ultimo, GBP	8.965.000	8.965.000
	<u> </u>	<u> </u>
Regulering til dagsværdi, primo	-46.981.291	-36.335.993
Årets regulering, afkastrelateret	-49.497.784	-9.776.335
Årets regulering, kursrelateret	642.850	-868.963
	<u> </u>	<u> </u>
Regulering til dagsværdi, ultimo	-95.836.225	-46.981.291
	<u> </u>	<u> </u>
Dagsværdi, ultimo	11.396.319	60.251.253
	<u> </u>	<u> </u>
Dagsværdi, ultimo, GBP	1.300.000	7.283.847
	<u> </u>	<u> </u>

Den 2019 bogførte værdi for ejendommen er udtryk for ejendommens værdi uden lejere (vacant possession value).

NOTER

	<u>2019</u> dkk	<u>2018</u> dkk
8 Tilgodehavender, investorindskud		
Indskudskapital, kontant andel	26.638.503	25.777.502
Ændring i året	1.505.000	861.000
Indbetalt, ultimo	-24.230.740	-22.586.630
Realiseret tab på investorindskud	-2.388.085	-2.388.085
Tilgodehavender, investorindskud i alt	<u>1.524.678</u>	<u>1.663.787</u>
Tilgodehavender, investorindskud, ultimo består af		
2014 tegning, gældsbreve	1.315.305	1.427.805
2005 tegning	25.000	0
Raten pr. 31/12	184.372	235.982
Tilgodehavender, investorindskud i alt	<u>1.524.677</u>	<u>1.663.787</u>

Realiseret tab er de stipulerede, ikke indbetalte rater på de tilbagetagne anparter.

Af ultimo tilgodehavendet på t.dkk 1.525 vedrører t.dkk 184 raten pr. 31. december 2019, som først forfaldt primo 2020. Beløbet er indgået til kommanditselskabet.

Bestyrelsens andel af tilgodehavender, ultimo udgør i alt t.dkk 827 (2018 t.dkk 915). Der er i året opkrævet t.dkk 753 og indbetalt t.dkk 845 til dækning af gældsbreve, heraf er t.dkk 14 renter, samt manglende opkrævninger på t.dkk 10.

	<u>2019</u> dkk	<u>2018</u> dkk
9 Andre tilgodehavender		
Tilgodehavende moms, DK	34.007	33.095
Tilgodehavende moms, UK	21.116	0
Mellemregning, receiver	525.616	0
Andre tilgodehavender, UK	393	107.073
Andre tilgodehavender i alt	<u>581.132</u>	<u>140.168</u>

NOTER

	2019 dkk	2018 dkk
10 Egenkapital		
Oprindelig Indskudskapital udgør:		
70 kommanditanparter á kr. 450.000, ultimo	31.500.000	31.500.000
Den kontante andel udgør:		
70 kommanditanparter á kr. 380.550, primo	26.638.500	25.777.500
Ændring i året	1.505.000	861.000
70 kommanditanparter á kr. 402.050, ultimo	28.143.500	26.638.500
Resthæftelse	3.356.500	4.861.500
Pr. anpart	47.950	69.450
Ny Indskudskapital udgør:		
70 kommanditanparter á kr. 295.000, primo	20.650.000	19.250.000
Ændring i året	3.850.000	1.400.000
70 kommanditanparter á kr. 350.000, ultimo	24.500.000	20.650.000
Den kontante andel udgør:		
70 kommanditanparter á kr. 0, ultimo	0	0
Resthæftelse	24.500.000	20.650.000
Pr. anpart	350.000	295.000

For den Ny Indskudskapital gælder den begrænsning, at krav fra Avenir III B.V. ("1. prioritetslångiver") og PFA Barnaby P/S ("2. prioritetslångiver") og krav, der er afledt heraf, er undtaget fra kommanditisternes hæftelse.

NOTER

	2019 dkk	2018 dkk
10 Egenkapital, fortsat		
Samlet Indskudskapital udgør:		
70 kommanditanparter á kr. 745.000, primo	52.150.000	50.750.000
Ændring i året	3.850.000	1.400.000
	<u>56.000.000</u>	<u>52.150.000</u>
70 kommanditanparter á kr. 800.000, ultimo	56.000.000	52.150.000
	<u>56.000.000</u>	<u>52.150.000</u>
Den kontante andel udgør:		
70 kommanditanparter á kr. 380.550, primo	26.638.500	25.777.500
Ændring i året	1.505.000	861.000
	<u>28.143.500</u>	<u>26.638.500</u>
70 kommanditanparter á kr. 402.050, ultimo	28.143.500	26.638.500
	<u>28.143.500</u>	<u>26.638.500</u>
Resthæftelse i alt	27.856.500	25.511.500
	<u>27.856.500</u>	<u>25.511.500</u>
Pr. anpart	397.950	364.450
	<u>397.950</u>	<u>364.450</u>
Overført resultat		
Overført resultat, primo	-28.212.229	-18.587.699
Overført af årets resultat	-1.899.874	-9.624.530
	<u>-30.112.103</u>	<u>-28.212.229</u>
Overført resultat, ultimo	-30.112.103	-28.212.229
	<u>-30.112.103</u>	<u>-28.212.229</u>
Egenkapital i alt	-1.968.603	-1.573.729
	<u>-1.968.603</u>	<u>-1.573.729</u>

NOTER

	2019 dkk	2018 dkk
11 Prioritetsgæld, Avenir III B.V.		
Prioritetsgæld til optagelseskurs	75.321.522	75.321.522
Prioritetsgæld, nominelt, GBP	7.010.240	7.010.240
Kursregulering, primo	-17.333.519	-16.602.337
Årets regulering, afkastrelateret	-51.190.140	0
Årets regulering, kursrelateret	406.381	-731.182
Kursregulering, ultimo	-68.117.278	-17.333.519
Dagsværdi, ultimo	7.204.244	57.988.003
Prioritetsgæld, dagsværdi, GBP	821.802	7.010.240
<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	7.204.244	57.988.003

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 11,4 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 dkk	2018 dkk
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	2.908.854	3.908.854
Langfristet del i alt	2.908.854	3.908.854
<u>Kortfristet del:</u>		
Forfalder inden 1 år efter statusdagen	1.000.000	1.050.000

Lånets løbetid er til februar 2024, og renten er fast 3,68% p.a. i hele perioden.

Da gælden forfalder februar 2024, og renten er på markedsniveau, er der ikke identificeret kreditrisiko eller lignende, hvorfor den amortiserede kostpris vurderes ikke at være signifikant forskellig fra den opgjorte dagsværdi. Vi befinder os således i niveau 2 i dagsværdihierarkiet. Gælden er pr. 31. december 2019 ikke misligholdt.

	2019 dkk	2018 dkk
13 Anden gæld		
Mellemregning med ApS Habro Komplementar-28	254.922	242.711
Skyldige renter	4.753.787	2.229.316
Skyldig moms, UK	0	303.356
Skyldige omkostninger	64.079	113.808
Anden gæld i alt	5.072.788	2.889.191

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 11.396.
- 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 11.396.
- Sekundær transport i ejendommens lejeindtægter.
- Sekundær pant i forsikringssummer.
- Primær pant i kommanditselskabets likvide midler med regnskabsmæssig værdi t.dkk 588.
- Primær pant i kommanditisternes indbetalingsforpligtelse og resthæftelse under Oprindelig Indskudskapital overfor kommanditselskabet.

NOTER

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. Derfor skal der igen findes ny lejer, men det forventes at lejeniveauet bliver væsentligt lavere end den oprindelige lejeaftale.

Lejers betalingsstandsning og fraflytning har medført, at 1. prioritetsgælden ikke er serviceret efter betalingsstandsningen. Som følge af situationen har 1. prioritetslångiver taget ejendommen i receivership.

1. prioritetsgælden forventes derfor i 2020 rekonstrueret, så der skal forhandles med långiver om rekonstruktion, men udfaldet af forhandlingerne er forbundet med usikkerhed. Såfremt der mod forventning ikke indgås aftale med 1. prioritetslångiver, skal lånet indfries, og ejendommen skal sælges. Ledelsen og administrator forventer på grundlag af erfaringer fra tidligere lignende forhandlingsforløb at kunne forhandle aftaler på plads med långiver, der sikrer tilstrækkelig finansiering til, at selskabet kan fortsætte driften i 2020.

I overensstemmelse hermed aflægges årsregnskabet efter going concern princippet.