

K/S Habro-Ipswich City

Bredgade 34 A
1260 København K

Årsrapport for 2018

(14. regnskabsår)

CVR nr. 28503288

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling den 14. maj 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 - 20

LEDELSESPÅTEGNING

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapport for 2018 for K/S Habro-Ipswich City.

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 14. maj 2019

I bestyrelsen:

Jesper Lohmann (formand)

Dorthe Haugaard Kristensen

Hans Jakob Johannsen

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Til kapitalejerne i K/S Habro-Ipswich City

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Habro-Ipswich City 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.

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 14 i regnskabet, hvoraf det fremgår, at 1. prioritetslånet ikke vil kunne dækkes ved salg af selskabets ejendom, samt at der arbejdes på låneafviklingsaftale med selskabets långiver. 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.

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 revisionshandling 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 revisionshandling, 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 14. maj 2019

Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR nr.: 32895468

Carsten Collin

statsautoriseret revisor

MNE-nr.: mne9406

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet K/S Habro-Ipswich City
Bredgade 34 A
1260 København K

CVR-nr.: 28503288
Hjemsted: København
Regnskabsår: 1. januar 2018 - 31. december 2018

Komplementar ApS Habro Komplementar-30

Bestyrelse Jesper Lohmann (formand)
Dorthe Haugaard Kristensen
Hans Jakob Johannsen

Selskabsadm. ApS Habro Komplementar-30
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 beliggende 32-42 Buttermarket, Ipswich, Suffolk, England.

Resultat for regnskabsåret 2018

Selskabets resultat før værdiregulering m.v. udgør t.dkk -2.940.

Regulering af ejendom og gæld udgør netto en indtægt på t.dkk 2.416.

Årets resultat udviser et underskud på t.dkk 524.

Egenkapital pr. 31. december 2018

Selskabets egenkapital pr. 31. december 2018 udgør t.dkk 1.714.

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

Selskabets finansiering og fortsatte drift

Selskabets ejendom er taget i receivership af 1. prioritetslångiver, idet selskabet ikke har kunnet servicere lånet. Selskabets ejendom forventes derfor solgt af receiver i løbet af 2019. Ejendommens forventede salgspris formodes ikke at kunne afdække hele gælden til 1. prioritetslångiver. Ledelsen forventer, at der kan indgås aftale med 1. prioritetslångiver vedrørende gældens afvikling, hvilket dog er forbundet med usikkerhed. Som følge af disse usikkerheder har ledelsen valgt ikke at aflægge årsregnskabet efter going concern.

Op til receivership er der indgået aftale med en developer, Drum Capital, om udvikling af ejendommen. Der er en tvist med Drum Capital om betaling af ejendomsomkostninger i udviklingsperioden. Det forventes, at Drum Capital betaler disse omkostninger.

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-Ipswich City for 2018 aflægges efter realisationsprincippet som en konsekvens af, at selskabets drift er under afvikling.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år. Selskabet har tilvalgt årsregnskabslovens § 37 stk. 5 for at reducere det mismatch, der ellers opstår ved måling af aktiver og gæld. Konsekvensen af dette tilvalg er, at alle virksomhedens finansielle aktiver og forpligtelser indregnes og måles i henhold til IFRS og at alle oplysningskravene i den forbindelse er indarbejdet i årsrapporten. Regnskabspraksis er i hovedsagen som følger:

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.

Skat

Skat af selskabets resultat samt udskudt skat medtages ikke i kommanditselskabets årsrapport, da disse påhviler den enkelte kommanditist personligt.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS (fortsat)**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 2018 - 31. december 2018

	<u>Note</u>	<u>2018 dkk</u>	<u>2017 dkk</u>
Driftsomkostninger	1	90.374	-212.745
Lejeindtægter i alt		90.374	-212.745
Administrationsomkostninger	2	-604.117	-1.483.973
Resultat før finansielle poster m.v.		-513.743	-1.696.718
Finansielle indtægter	3	4.215	6.471.992
Finansielle omkostninger	4	-2.430.521	-2.725.632
Resultat før værdiregulering		-2.940.049	2.049.642
Værdireguleringer	5	2.415.748	2.522.018
ÅRETS RESULTAT		-524.301	4.571.660
Resultatdisponering			
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		-524.301	4.571.660
		-524.301	4.571.660

BALANCE PR. 31. december 2018**AKTIVER**

	<u>Note</u>	<u>31.12.2018</u> dkk	<u>31.12.2017</u> dkk
Anlægsaktiver			
Materielle anlægsaktiver			
Investeringsjendom	6	22.747.725	28.241.591
Materielle anlægsaktiver i alt		22.747.725	28.241.591
ANLÆGSAKTIVER I ALT		22.747.725	28.241.591
Omsætningsaktiver			
Tilgodehavender			
Tilgodehavender, investorindskud	7	2.226.811	2.503.027
Andre tilgodehavender	8	3.509.108	86.484
Tilgodehavender i alt		5.735.919	2.589.511
Likvide beholdninger		199.108	302.838
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT		5.935.027	2.892.349
AKTIVER I ALT		28.682.752	31.133.940

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. 56.750.000.			
Kontant andel af indskudskapital	9	38.296.770	38.296.770
Overført resultat	9	-36.583.061	-36.073.104
EGENKAPITAL I ALT		<u>1.713.709</u>	<u>2.223.666</u>
Gældsforpligtelser			
Kortfristede gældsforpligtelser			
Prioritetsgæld, Drum Capital Projects Ltd.	10	17.018.829	24.928.443
Anden gæld	11	9.950.214	3.981.831
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		<u>26.969.043</u>	<u>28.910.274</u>
GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT		<u>26.969.043</u>	<u>28.910.274</u>
PASSIVER I ALT		<u>28.682.752</u>	<u>31.133.940</u>
Personaleforhold	12		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	13		
Selskabets finansiering og fortsatte drift	14		
Eventualforpligtelser	15		

NOTER

	2018	2017
	dkk	dkk
	<hr/>	<hr/>
1 Driftsomkostninger		
Forsikring	-88.089	89.816
Ejendomsadministrationshonorar	17.314	38.201
Omkostninger, drift ejendom	-19.599	84.728
	<hr/>	<hr/>
Driftsomkostninger i alt	-90.374	212.745
	<hr/>	<hr/>
2 Administrationsomkostninger		
Selskabsadministrationshonorar	166.661	129.784
Honorar, VAT-agent, UK	0	15.125
Revision, DK	19.500	19.000
Lovpligtig regnskabsindberetning	2.500	2.500
Revisor, UK	13.890	14.004
Advokathonorar, DK	98.500	47.233
Advokathonorar, UK	127.387	400.598
Bestyrelsesansvarsforsikring	3.219	3.219
Omkostninger, vurdering markedesleje	-21.073	21.073
Development fee	82.719	416.603
Honorar, Habro UK	107.840	401.843
Diverse omkostninger	2.974	12.991
	<hr/>	<hr/>
Administrationsomkostninger i alt	604.117	1.483.973
	<hr/>	<hr/>
3 Finansielle indtægter		
Renter, kreditinstitutter	28	21
Renter, investorer	0	2.291
Kursgevinst, nedskrivning af lån	0	6.469.680
Kursgevinst, valuta	4.187	0
	<hr/>	<hr/>
Finansielle indtægter i alt	4.215	6.471.992
	<hr/>	<hr/>
4 Finansielle omkostninger		
Renter, prioritetsg., Drum Capital Projects Ltd.	2.415.748	2.522.018
Renter, prioritetsg., HSH Nordbank	0	186.760
Renter, komplementarselskab	14.773	14.065
Kurstab, valuta	0	2.789
	<hr/>	<hr/>
Finansielle omkostninger i alt	2.430.521	2.725.632
	<hr/>	<hr/>

NOTER

	2018	2017
	dkk	dkk
	<u> </u>	<u> </u>
5 Værdireguleringer		
Regulering ejendom, afkastrelateret, jf. note 6	-5.165.791	2.876.310
Regulering ejendom, kursrelateret, jf. note 6	-328.075	-972.725
Regulering prioritetsgæld, renterelateret, jf. note 10	7.664.163	-239.000
Regulering prioritetsgæld, kursrelateret, jf. note 10	245.451	857.433
	<u> </u>	<u> </u>
Værdireguleringer i alt	2.415.748	2.522.018
	<u> </u>	<u> </u>
6 Investeringsejendom		
Anskaffelsessum	85.933.851	85.645.445
Købsomkostninger	10.265.952	10.265.952
Tilgang i året	0	288.406
	<u> </u>	<u> </u>
Anskaffelsessum i alt	96.199.803	96.199.803
	<u> </u>	<u> </u>
Anskaffelsessum, ultimo, GBP	7.787.500	7.787.500
	<u> </u>	<u> </u>
Regulering til dagsværdi, primo	-67.958.212	-69.861.797
Årets regulering, afkastrelateret	-5.165.791	2.876.310
Årets regulering, kursrelateret	-328.075	-972.725
	<u> </u>	<u> </u>
Regulering til dagsværdi, ultimo	-73.452.078	-67.958.212
	<u> </u>	<u> </u>
Dagsværdi, ultimo	22.747.725	28.241.591
	<u> </u>	<u> </u>
Dagsværdi, ultimo, GBP	2.750.000	3.365.620
	<u> </u>	<u> </u>

Den i 2018 og 2017 bogførte værdi for ejendommen er baseret på en vurdering fra Habro Properties.

NOTER

	2018	2017
	dkk	dkk
	<u> </u>	<u> </u>
7 Tilgodehavender, investorindskud		
Indskudskapital, kontant andel	38.296.770	25.705.000
Ændring i året	0	12.591.770
Indbetalt, ultimo	-31.683.262	-31.392.702
Hensættelser til imødegåelse af tab	-4.386.697	-4.401.041
	<u> </u>	<u> </u>
Tilgodehavender, investorindskud i alt	<u>2.226.811</u>	<u>2.503.027</u>

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

Ultimo tilgodehavendet på t.dkk 2.227 vedrører en større ekstra opkrævning. Der udestår et tilgodehavende på t.dkk 2.227 fra to kommanditister og en tidligere kommanditist. Der forventes indgået aftaler om afvikling af restancerne i 2019.

Bestyrelsens andel af tilgodehavender, ultimo udgør i alt t.dkk 729 (2017 t.dkk 967). Der er i året indbetalt t.dkk 238.

	2018	2017
	dkk	dkk
	<u> </u>	<u> </u>
8 Andre tilgodehavender		
Tilgodehavende moms, DK	25.118	28.031
Tilgodehavende moms, UK	0	58.453
Tilgodehavende, Drum Capital	3.483.990	0
	<u> </u>	<u> </u>
Andre tilgodehavender i alt	<u>3.509.108</u>	<u>86.484</u>

NOTER

	2018	2017
	dkk	dkk
	<hr/>	<hr/>
9 Egenkapital		
Oprindelig Indskudskapital udgør:		
100 kommanditanparter á kr. 400.000, ultimo	40.000.000	40.000.000
	<hr/>	<hr/>
Den kontante andel indskudskapital udgør:		
100 kommanditanparter á kr. 382.968, primo	38.296.770	25.705.000
Ændring i året	0	12.591.770
	<hr/>	<hr/>
100 kommanditanparter á kr. 382.968, ultimo	38.296.770	38.296.770
	<hr/>	<hr/>
Resthæftelse i alt, før egne anparter	1.703.230	1.703.230
	<hr/>	<hr/>
Resthæftelse, egne anparter	510.969	340.646
	<hr/>	<hr/>
Resthæftelse i alt, efter egne anparter	1.192.261	1.362.584
	<hr/>	<hr/>
Pr. anpart	17.032	17.032
	<hr/>	<hr/>
Ny Indskudskapital udgør:		
100 kommanditanparter á kr. 167.500, primo	16.750.000	10.250.000
Ændring i året	0	6.500.000
	<hr/>	<hr/>
100 kommanditanparter á kr. 167.500, ultimo	16.750.000	16.750.000
	<hr/>	<hr/>
Den kontante andel udgør:		
100 kommanditanparter á kr. 0, ultimo	0	0
	<hr/>	<hr/>
Resthæftelse i alt, før egne anparter	16.750.000	16.750.000
	<hr/>	<hr/>
Resthæftelse, egne anparter	5.025.000	3.350.000
	<hr/>	<hr/>
Resthæftelse i alt, efter egne anparter	11.725.000	13.400.000
	<hr/>	<hr/>
Pr. anpart	167.500	167.500
	<hr/>	<hr/>

For den Ny Indskudskapital gælder den begrænsning, at krav fra Drum Capital Projects Limited ("1. prioritetslångiver") og krav, der er afledt heraf, er undtaget fra kommanditisternes hæftelse.

NOTER

	2018	2017
	dkk	dkk
	<hr/>	<hr/>
9 Egenkapital (fortsat)		
Samlet Indskudskapital udgør:		
100 kommanditanparter á kr. 567.500, primo	56.750.000	50.250.000
Ændring i året	0	6.500.000
	<hr/>	<hr/>
100 kommanditanparter á kr. 567.500, ultimo	56.750.000	56.750.000
	<hr/>	<hr/>
Den kontante andel udgør:		
100 kommanditanparter á kr. 382.968, primo	38.296.770	25.705.000
Ændring i året	0	12.591.770
	<hr/>	<hr/>
100 kommanditanparter á kr. 382.968, ultimo	38.296.770	38.296.770
	<hr/>	<hr/>
Resthæftelse i alt, før egne anparter	18.453.230	18.453.230
	<hr/>	<hr/>
Resthæftelse, egne anparter	5.535.969	3.690.646
	<hr/>	<hr/>
Resthæftelse i alt, efter egne anparter	12.917.261	14.762.584
	<hr/>	<hr/>
Pr. anpart	184.532	184.532
	<hr/>	<hr/>
Overført resultat		
Overført resultat, primo	-36.073.104	-38.126.410
Overført af årets resultat	-524.301	4.571.660
Hensat til tab investorindskud	14.344	-2.518.354
	<hr/>	<hr/>
Overført resultat, ultimo	-36.583.061	-36.073.104
	<hr/>	<hr/>
Egenkapital i alt	1.713.709	2.223.666
	<hr/>	<hr/>

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

NOTER

	2018	2017
	dkk	dkk
10 Prioritetsgæld, Drum Capital Projects Ltd.		
Prioritetsgæld til optagelseskurs	63.097.171	63.097.171
Prioritetsgæld, nominelt, GBP	5.737.155	5.737.155
Værdiregulering, primo	-38.168.728	-37.550.295
Årets værdiregulering, renterelateret	-7.664.163	239.000
Årets værdiregulering, kursrelateret	-245.451	-857.433
Værdiregulering, ultimo	-46.078.342	-38.168.728
Dagsværdi, ultimo	17.018.829	24.928.443
Prioritetsgæld, dagsværdi, GBP	2.057.427	2.970.784
<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	17.018.829	24.928.443

Dagsværdien for den fastforrentede prioritetsgæld er opgjort som nominal restgæld reguleret for den tilbagediskonterede sum af forskelsrenter i fastrenteperioden, korrigeret for kreditrisikoen relateret til de etablerede sikkerheder. Forskelsrenten opgøres som differencen mellem markedsrenten på statutidspunktet og renten i fastrenteperioden. Ejendommens dagsværdi er nedskrevet til en vurderet dagsværdi på 23 mio. dkk. jf. note 6. Långiver, Drum Capital Projects Limited, 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. 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

	2018	2017
	dkk	dkk
	<hr/>	<hr/>
11 Anden gæld		
Mellemregning med ApS Habro Komplementar-30	242.059	230.461
Skyldige renter	5.728.896	3.313.147
Skyldig moms, UK	33.714	0
Skyldige omkostninger	3.945.545	438.223
	<hr/>	<hr/>
Anden gæld i alt	9.950.214	3.981.831
	<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.

12 Personaleforhold

Der har ikke været ansatte i årets løb.

13 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

For 1. prioritetsgæld hos Drum Capital Projects Ltd. er stillet følgende sikkerheder:

- Primær pant i ejendommen med regnskabsmæssig værdi t.dkk 22.748.
- Primær transport i ejendommens lejeindtægter.
- Primær pant i forsikringssummer.

14 Selskabets finansiering og fortsatte drift

Selskabets ejendom er taget i receivership af 1. prioritetslångiver, idet selskabet ikke har kunnet servicere lånet. Selskabets ejendom forventes derfor solgt af receiver i løbet af 2019. Ejendommens forventede salgspris formodes ikke at kunne afdække hele gælden til 1. prioritetslångiver. Ledelsen forventer, at der kan indgås aftale med 1. prioritetslångiver vedrørende gældens afvikling, hvilket dog er forbundet med usikkerhed. Som følge af disse usikkerheder har ledelsen valgt ikke at aflægge årsregnskabet efter going concern.

15 Eventualforpligtelser

Op til receivership er der indgået aftale med en developer, Drum Capital, om udvikling af ejendommen. Der er en tvist med Drum Capital om betaling af ejendomsomkostninger i udviklingsperioden. Det forventes, at Drum Capital betaler disse omkostninger.