

## **K/S Habro-Ipswich City**

Bredgade 34 A  
1260 København K

### **Årsrapport for 2019**

(15. regnskabsår)

CVR nr. 28503288

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets  
ordinære generalforsamling den 12. maj 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-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 12. maj 2020

I bestyrelsen:

---

Jesper Lohmann (formand)

---

Svend Askær Christensen

---

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 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 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. Vi henleder desuden opmærksomheden på note 8 i årsregnskabet, som beskriver den usikkerhed, der er forbundet med det rejste krav mod Drum Capital Projects Ltd. Vi er enige med ledelsen i beskrivelsen af usikkerheden. Vores konklusion er ikke modificeret vedrørende ovenstående 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 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 12. maj 2020

**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 2019 - 31. december 2019

**Komplementar** ApS Habro Komplementar-30

**Bestyrelse** Jesper Lohmann (formand)  
Svend Askær Christensen  
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 2019

Selskabets resultat før værdiregulering m.v. udgør t.dkk -3.661.

Regulering af ejendom og gæld udgør netto en indtægt på t.dkk 2.897.

Årets resultat udviser et underskud på t.dkk 764.

### Egenkapital pr. 31. december 2019

Selskabets egenkapital pr. 31. december 2019 udgør t.dkk 1.283.

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 er derfor solgt af receiver i januar 2020. Ejendommens salgspris kan ikke 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.

Tilgodehavende, Drum Capital Project Ltd. vedrører i al væsentlighed tilgodehavende betaling af business rates, i relation til usikkerhed og måling kan det anføres at aktivet vedrører aftale med developer. Der var indgået aftale med en developer, Drum Capital Project Ltd., om udvikling af ejendommen. Som en del af udviklingsaftalen er det ledelsens klare opfattelse, at Drum Capital Project Ltd. som ansvarlig business partner skulle sørge for at dække alle omkostninger. På baggrund af modtaget opkrævning af business rates (ejendomsskatter) fra Council på t.gbp 652 og det aftalegrundlag der foreligger, mener ledelsen at have krav imod Drum Capital Project Ltd. for det fulde beløb svarende til m.dkk 5,7 og har derfor indregnet dette beløb i det samlede mellemværende med Drum Capital Project Ltd.

### 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 2019 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 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.

### 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.

**ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS (fortsat)****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 markedrenten 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>
Driftsomkostninger	1	0	90.374
<b>Lejeindtægter i alt</b>		<b>0</b>	<b>90.374</b>
Administrationsomkostninger	2	-741.607	-604.117
<b>Resultat før finansielle poster m.v.</b>		<b>-741.607</b>	<b>-513.743</b>
Finansielle indtægter	3	134	4.215
Finansielle omkostninger	4	-2.919.348	-2.430.521
<b>Resultat før værdiregulering</b>		<b>-3.660.821</b>	<b>-2.940.049</b>
Værdireguleringer	5	2.897.160	2.415.748
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-763.661</b>	<b>-524.301</b>
<b>Resultatdisponering</b>			
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		-763.661	-524.301
		<b>-763.661</b>	<b>-524.301</b>

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

	<u>Note</u>	<u>31.12.2019</u> dkk	<u>31.12.2018</u> dkk
<b>Anlægsaktiver</b>			
<b>Materielle anlægsaktiver</b>			
Investeringsjendom	6	24.107.600	22.747.725
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>		<b>24.107.600</b>	<b>22.747.725</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER I ALT</b>		<b>24.107.600</b>	<b>22.747.725</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
<b>Tilgodehavender</b>			
Tilgodehavender, investorindskud	7	1.346.340	2.226.811
Andre tilgodehavender	8	5.748.771	3.509.108
<b>Tilgodehavender i alt</b>		<b>7.095.111</b>	<b>5.735.919</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>241.421</b>	<b>199.108</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT</b>		<b>7.336.532</b>	<b>5.935.027</b>
<b>AKTIVER I ALT</b>		<b>31.444.132</b>	<b>28.682.752</b>

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

	<u>Note</u>	<u>31.12.2019</u> dkk	<u>31.12.2018</u> dkk
<b>Egenkapital</b>			
Indskudskapitalen udgør kr. 56.750.000.			
Kontant andel af indskudskapital	9	39.686.770	38.296.770
Overført resultat	9	-38.403.343	-36.583.061
<b>EGENKAPITAL I ALT</b>		<b><u>1.283.427</u></b>	<b><u>1.713.709</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>			
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>			
Prioritetsgæld, Drum Capital Projects Ltd.	10	15.481.544	17.018.829
Anden gæld	11	14.679.161	9.950.214
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>		<b><u>30.160.705</u></b>	<b><u>26.969.043</u></b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT</b>		<b><u>30.160.705</u></b>	<b><u>26.969.043</u></b>
<b>PASSIVER I ALT</b>		<b><u>31.444.132</u></b>	<b><u>28.682.752</u></b>
Personaleforhold	12		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	13		
Selskabets finansiering og fortsatte drift	14		

## NOTER

	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	<b>dkk</b>	<b>dkk</b>
	<hr/>	<hr/>
<b>1 Driftsomkostninger</b>		
Forsikring	0	-88.089
Ejendomsadministrationshonorar	0	17.314
Omkostninger, drift ejendom	0	-19.599
	<hr/>	<hr/>
<b>Driftsomkostninger i alt</b>	<b>0</b>	<b>-90.374</b>
	<hr/>	<hr/>
<b>2 Administrationsomkostninger</b>		
Selskabsadministrationshonorar	135.028	166.661
Revision, DK	19.500	19.500
Lovpligtig regnskabsindberetning	2.500	2.500
Revisor, UK	14.483	13.890
Advokathonorar, DK	84.849	98.500
Advokathonorar, UK	477.536	127.387
Bestyrelsesansvarsforsikring	3.219	3.219
Omkostninger, vurdering markedesleje	0	-21.073
Development fee	0	82.719
Honorar, Habro UK	0	107.840
Diverse omkostninger	4.492	2.974
	<hr/>	<hr/>
<b>Administrationsomkostninger i alt</b>	<b>741.607</b>	<b>604.117</b>
	<hr/>	<hr/>
<b>3 Finansielle indtægter</b>		
Renter, kreditinstitutter	134	28
Kursgevinst, valuta	0	4.187
	<hr/>	<hr/>
<b>Finansielle indtægter i alt</b>	<b>134</b>	<b>4.215</b>
	<hr/>	<hr/>
<b>4 Finansielle omkostninger</b>		
Renter, prioritetsgæld, Drum Capital Projects Ltd.	2.498.937	2.415.748
Renter, komplementarselskab	15.517	14.773
Kurstab, valuta	404.894	0
	<hr/>	<hr/>
<b>Finansielle omkostninger i alt</b>	<b>2.919.348</b>	<b>2.430.521</b>
	<hr/>	<hr/>

## NOTER

	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	<b>dkk</b>	<b>dkk</b>
	<u>          </u>	<u>          </u>
<b>5 Værdireguleringer</b>		
Regulering ejendom, afkastrelateret, jf. note 6	0	-5.165.791
Regulering ejendom, kursrelateret, jf. note 6	1.359.875	-328.075
Regulering prioritetsgæld, renterelateret, jf. note 10	2.410.577	7.664.163
Regulering prioritetsgæld, kursrelateret, jf. note 10	-873.292	245.451
	<u>          </u>	<u>          </u>
<b>Værdireguleringer i alt</b>	<b>2.897.160</b>	<b>2.415.748</b>
	<u>          </u>	<u>          </u>
<b>6 Investeringsejendom</b>		
Anskaffelsessum	85.933.851	85.933.851
Købsomkostninger	10.265.952	10.265.952
Tilgang i året	0	0
	<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	-73.452.078	-67.958.212
Årets regulering, afkastrelateret	0	-5.165.791
Årets regulering, kursrelateret	1.359.875	-328.075
	<u>          </u>	<u>          </u>
Regulering til dagsværdi, ultimo	-72.092.203	-73.452.078
	<u>          </u>	<u>          </u>
<b>Dagsværdi, ultimo</b>	<b>24.107.600</b>	<b>22.747.725</b>
	<u>          </u>	<u>          </u>
Dagsværdi, ultimo, GBP	2.750.000	2.750.000
	<u>          </u>	<u>          </u>

Ejendom er i januar 2020 solgt af receiveren, ejendommen er derfor optaget til salgssummen. Den i 2018 bogførte værdi for ejendommen er baseret på en vurdering fra Habro Properties.

## NOTER

	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	<b>dkk</b>	<b>dkk</b>
	<u>          </u>	<u>          </u>
<b>7 Tilgodehavender, investorindskud</b>		
Indskudskapital, kontant andel	38.296.770	38.296.770
Ændring i året	1.390.000	0
Indbetalt, ultimo	-32.897.112	-31.683.262
Hensættelser til imødegåelse af tab	-5.443.318	-4.386.697
	<u>          </u>	<u>          </u>
<b>Tilgodehavender, investorindskud i alt</b>	<b><u>1.346.340</u></b>	<b><u>2.226.811</u></b>

Hensættelsen til imødegåelse af tab er de stipulerede, ikke indbetalte rater på de tilbagestagne og misligholdte anparter.

Ultimo tilgodehavendet på t.dkk 1.346 vedrører opkrævninger fra 2018 og 2019. Der udestår tilgodehavende fra to kommanditister og en tidligere kommanditist. Der forventes indgået aftaler om afvikling af restancerne i 2020.

Bestyrelsens andel af tilgodehavender, ultimo udgør i alt t.dkk 0 (2017 t.dkk 0). Der er i året opkrævet t.dkk 417 og indbetalt t.dkk 417.

	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	<b>dkk</b>	<b>dkk</b>
	<u>          </u>	<u>          </u>
<b>8 Andre tilgodehavender</b>		
Tilgodehavende moms, DK	33.476	25.118
Tilgodehavende moms, UK	39.243	0
Tilgodehavende, Drum Capital Project Ltd.	5.676.052	3.483.990
	<u>          </u>	<u>          </u>
<b>Andre tilgodehavender i alt</b>	<b><u>5.748.771</u></b>	<b><u>3.509.108</u></b>

Tilgodehavende, Drum Capital Project Ltd. vedrører i al væsentlighed tilgodehavende betaling af business rates, i relation til usikkerhed og måling kan det anføres at aktivet vedrører aftale med developer. Der var indgået aftale med en developer, Drum Capital Project Ltd., om udvikling af ejendommen. Som en del af udviklingsaftalen er det ledelsens klare opfattelse, at Drum Capital Project Ltd. som ansvarlig business partner skulle sørge for at dække alle omkostninger. På baggrund af modtaget opkrævning af business rates (ejendomsskatter) fra Council på t.gbp 652 og det aftalegrundlag der foreligger, mener ledelsen at have krav imod Drum Capital Project Ltd. for det fulde beløb svarende til m.dkk 5,7 og har derfor indregnet dette beløb i det samlede mellemværende med Drum Capital Project Ltd.



## NOTER

	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	<b>dkk</b>	<b>dkk</b>
	<u>          </u>	<u>          </u>
<b>9 Egenkapital</b>		
<b>Oprindelig Indskudskapital udgør:</b>		
100 kommanditanparter á kr. 400.000, ultimo	40.000.000	40.000.000
	<u>          </u>	<u>          </u>
Den kontante andel indskudskapital udgør:		
100 kommanditanparter á kr. 382.968, primo	38.296.770	38.296.770
Ændring i året	1.390.000	0
	<u>          </u>	<u>          </u>
100 kommanditanparter á kr. 396.868, ultimo	39.686.770	38.296.770
	<u>          </u>	<u>          </u>
Resthæftelse i alt, før egne og misligholdte anparter	313.230	1.703.230
	<u>          </u>	<u>          </u>
Resthæftelse, egne og misligholdte anparter	125.292	510.969
	<u>          </u>	<u>          </u>
Resthæftelse i alt, efter egne og misligholdte anparter	187.938	1.192.261
	<u>          </u>	<u>          </u>
Pr. anpart	3.132	17.032
	<u>          </u>	<u>          </u>
<b>Ny Indskudskapital udgør:</b>		
100 kommanditanparter á kr. 167.500, ultimo	16.750.000	16.750.000
	<u>          </u>	<u>          </u>
Den kontante andel udgør:		
100 kommanditanparter á kr. 0, ultimo	0	0
	<u>          </u>	<u>          </u>
Resthæftelse i alt, før egne og misligholdte anparter	16.750.000	16.750.000
	<u>          </u>	<u>          </u>
Resthæftelse, egne og misligholdte anparter	6.700.000	5.025.000
	<u>          </u>	<u>          </u>
Resthæftelse i alt, efter egne og misligholdte anparter	10.050.000	11.725.000
	<u>          </u>	<u>          </u>
Pr. anpart	167.500	167.500
	<u>          </u>	<u>          </u>

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

**NOTER**

	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	<b>dkk</b>	<b>dkk</b>
	<u>          </u>	<u>          </u>
<b>9 Egenkapital (fortsat)</b>		
<b>Samlet Indskudskapital udgør:</b>		
100 kommanditanparter á kr. 567.500, ultimo	56.750.000	56.750.000
	<u>          </u>	<u>          </u>
Den kontante andel udgør:		
100 kommanditanparter á kr. 382.968, primo	38.296.770	38.296.770
Ændring i året	1.390.000	0
	<u>          </u>	<u>          </u>
100 kommanditanparter á kr. 396.868, ultimo	39.686.770	38.296.770
	<u>          </u>	<u>          </u>
Resthæftelse i alt, før egne og misligholdte anparter	17.063.230	18.453.230
	<u>          </u>	<u>          </u>
Resthæftelse, egne og misligholdte anparter	6.825.292	5.535.969
	<u>          </u>	<u>          </u>
Resthæftelse i alt, efter egne og misligholdte anparter	10.237.938	12.917.261
	<u>          </u>	<u>          </u>
Pr. anpart	170.632	184.532
	<u>          </u>	<u>          </u>
<b>Overført resultat</b>		
Overført resultat, primo	-36.583.061	-36.073.104
Overført af årets resultat	-763.661	-524.301
Hensat til tab investorindskud	-1.056.621	14.344
	<u>          </u>	<u>          </u>
Overført resultat, ultimo	-38.403.343	-36.583.061
	<u>          </u>	<u>          </u>
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>1.283.427</b>	<b>1.713.709</b>
	<u>          </u>	<u>          </u>

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

## NOTER

	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	<b>dkk</b>	<b>dkk</b>
<b>10 Prioritetsgæld, Drum Capital Projects Ltd.</b>		
Prioritetsgæld til optagelseskurs	63.097.171	63.097.171
Prioritetsgæld, nominelt, GBP	5.737.155	5.737.155
Værdiregulering, primo	-46.078.342	-38.168.728
Årets værdiregulering, renterelateret	-2.410.577	-7.664.163
Årets værdiregulering, kursrelateret	873.292	-245.451
Værdiregulering, ultimo	-47.615.627	-46.078.342
<b>Dagsværdi, ultimo</b>	<b>15.481.544</b>	<b>17.018.829</b>
Prioritetsgæld, dagsværdi, GBP	1.766.009	2.057.427
<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	15.481.544	17.018.829

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 statusdagspunktet og renten i fastrenteperioden. Ejendommens dagsværdi er nedskrevet til en vurderet dagsværdi på 24 mio. dkk. jf. note 6. Långiver, Drum Capital Projects Ltd., 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. Gælden er pr. 31. december 2019 misligholdt.

**NOTER**

	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	<b>dkk</b>	<b>dkk</b>
	<u>          </u>	<u>          </u>
<b>11 Anden gæld</b>		
Mellemregning med ApS Habro Komplementar-30	254.252	242.059
Skyldige renter	8.626.056	5.728.896
Skyldig moms, UK	0	33.714
Skyldige omkostninger	5.798.853	3.945.545
	<u>          </u>	<u>          </u>
<b>Anden gæld i alt</b>	<b><u>14.679.161</u></b>	<b><u>9.950.214</u></b>

Da gælden er kortfristet er den amortiserede kostpris vurderet ikke at være signifikant forskellig fra den opgjorte dagsværdi. Vi finder 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 24.108.
- 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 er derfor solgt af receiver i januar 2020. Ejendommens salgspris kan ikke 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.