

K/S Habro-Southport

Bredgade 34 A
1260 København K

Årsrapport for 2018

(13. regnskabsår)

CVR nr. 29524599

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling den 11. marts 2019

Kaare Gamborg

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 - 22

LEDELSESPÅTEGNING

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

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 11. marts 2019

I bestyrelsen:

Frederik Bruhn-Petersen (formand)

Martin W. Christoffersen

Lasse Garby

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Til kapitalejerne i K/S Habro-Southport

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Habro-Southport 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.

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 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 11. marts 2019

Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR nr.: 32895468

Carsten Collin

statsautoriseret revisor

MNE nr.: mne9406

SELSKABSOPLYSNINGER

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

CVR-nr.: 29524599
Hjemsted: København
Regnskabsår: 1. januar 2018 - 31. december 2018

Komplementar ApS Habro Komplementar-40

Bestyrelse Frederik Bruhn-Petersen (formand)
Martin W. Christoffersen
Lasse Garby

Selskabsadm. ApS Habro Komplementar-40
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 41-49 Chapel Street, Southport, Merseyside, England og driver udlejningsvirksomhed med denne.

Resultat for regnskabsåret 2018

Selskabets resultat før værdiregulering m.v. udgør t.dkk -4.457.

Regulering af ejendom og gæld udgør netto en omkostning på t.dkk 643.

Årets resultat udviser et underskud på t.dkk 5.100.

Egenkapital pr. 31. december 2018

Selskabets egenkapital pr. 31. december 2018 udgør t.dkk -22.161.

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

Selskabets lejer, finansiering og fortsatte drift

Som følge af, at Hennes & Mauritz UK Ltd. (H&M) fraflyttede deres lejemål i ejendommen i 2017, og at lejen på New Look Retailers Ltd.'s lejemål blev nedsat fra GBP 240.000 til GBP 108.000 i forbindelse med en rekonstruktion af selskabet (CVA), udgør den samlede årlige leje på ejendommen p.t. GBP 174.000 p.a. mod tidligere GBP 631.000 p.a.

Den reducerede leje har betydet, at selskabet misligholdte sine betalingsforpligtelser på 1. prioritetslånet, og selskabets 1. prioritetslångiver, Canada Life, udpegede i forlængelse heraf i 2018 en "receiver" til at tage kontrol over ejendommen. Selskabet har derfor ikke kunnet arbejdet med genudlejning af det tidligere H&M-lejemål.

1. prioritetslånet er i januar 2019 overtaget af PFA Barnaby P/S, der ligeledes er 2. prioritetslångiver til selskabet. Der er i den forbindelse indgået principaftale om ændring af afviklingsvilkårene på lånene, der vil indebære, at selskabet fremover forventes at kunne opfylde betalingsforpligtelserne på såvel 1. som 2. prioritetslånet. De drøftede ændringer er ved at blive formaliserede.

I forbindelse med PFA Barnaby P/S' overtagelse af 1. prioritetslånet, er receiveren ligeledes igen frataget kontrollen over ejendommen, og selskabet har genoptaget udlejningsbestræbelserne på det tidligere H&M-lejemål.

På baggrund heraf aflægges årsregnskabet efter going concern princippet.

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-Southport for 2018 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. 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 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 udsendt skat medtages ikke i kommanditselskabets årsrapport, da disse påhviler den enkelte kommanditist personligt.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS (fortsat)**BALANCEN****Anlægsaktiver**

Investeringsjendomme 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 af 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 og justeret baseret på de forventede aftaler med långiver. Forskelsrenten opgøres som differencen mellem markedrenten på statustidspunktet og renten i fastrenteperioden. 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>
Lejeindtægter m.v.	1	1.266.483	4.535.728
Lejeindtægter m.v. i alt		1.266.483	4.535.728
Administrationsomkostninger	2	-1.726.378	-484.860
Resultat før finansielle poster m.v.		-459.895	4.050.868
Finansielle indtægter	3	71.228	94
Finansielle omkostninger	4	-4.068.170	-4.974.251
Resultat før værdiregulering		-4.456.837	-923.289
Værdireguleringer	5	-643.236	2.104.197
ÅRETS RESULTAT		<u>-5.100.073</u>	<u>1.180.908</u>
Resultatdisponering			
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		-5.100.073	1.180.908
		<u>-5.100.073</u>	<u>1.180.908</u>

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	23.161.321	20.889.340
Materielle anlægsaktiver i alt		23.161.321	20.889.340
ANLÆGSAKTIVER I ALT		23.161.321	20.889.340
Omsætningsaktiver			
Tilgodehavender			
Tilgodehavender, investorindskud	7	0	149.998
Andre tilgodehavender	8	19.317	89.572
Tilgodehavender i alt		19.317	239.570
Likvide beholdninger		7.526.260	2.428.524
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT		7.545.577	2.668.094
AKTIVER I ALT		30.706.898	23.557.434

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. 125.000.000.			
Kontant andel af indskudskapital	9	63.234.054	51.734.054
Overført resultat	9	-85.395.372	-77.420.301
EGENKAPITAL I ALT		-22.161.318	-25.686.247
Gældsforpligtelser			
Langfristede gældsforpligtelser			
Prioritetsgæld, Canada Life	10	0	0
Prioritetsgæld, Canada Life, tillægslån	11	0	0
Prioritetsgæld, PFA Barnaby P/S	12	0	0
Langfristede gældsforpligtelser i alt		0	0
Kortfristede gældsforpligtelser			
Prioritetsgæld, Canada Life	10	19.056.246	18.805.786
Prioritetsgæld, Canada Life, tillægslån	11	1.467.117	1.447.834
Prioritetsgæld, PFA Barnaby P/S	12	27.374.007	25.928.534
Anden gæld	13	4.970.846	2.730.914
Periodeafgrænsningsposter (forudbetalt leje)		0	330.613
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		52.868.216	49.243.681
GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT		52.868.216	49.243.681
PASSIVER I ALT		30.706.898	23.557.434
Personaleforhold	14		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	15		
Selskabets lejer, finansiering og fortsatte drift	16		

NOTER

	2018	2017
	dkk	dkk
1 Lejeindtægter m.v.		
Lejeindtægter	1.395.749	4.589.531
Hensat til tab på leje	0	-37.363
Service charge	-33.758	0
Forsikring, K/S'et andel	-95.508	-16.440
	<u>1.266.483</u>	<u>4.535.728</u>
Lejeindtægter m.v. i alt		

Den indtægtsførte leje udgør den periodiserede leje i henhold til lejeaftaler med New Look Retailers Ltd. og British Heart Foundation. Lejerne betales kvartalsvis og månedsvi forud og udgør samlet p.t. GBP 174.000 p.a. Lejemålene løber til hhv. marts og juli 2020.

	2018	2017
	dkk	dkk
2 Administrationsomkostninger		
Selskabsadministrationshonorar	154.530	151.991
Ejendomsadministrationshonorar	39.417	52.854
Honorar, VAT-agent, UK	15.592	19.633
Revision, DK	19.500	19.000
Revisor, UK	13.890	14.004
Lovpligtig regnskabsindberetning	2.500	2.500
Bestyrelsesansvarsforsikring	3.219	3.219
Kriminalitetsforsikring	2.317	0
Advokathonorar, DK	30.000	900
Advokathonorar, UK	271.766	8.880
Ejendomsomkostninger	615.581	124.568
Honorar, Habro Properties	546.245	69.168
Diverse omkostninger	11.821	18.143
	<u>1.726.378</u>	<u>484.860</u>
Administrationsomkostninger i alt		
3 Finansielle indtægter		
Renter, kreditinstitutter	269	94
Kursgevinst, valuta	70.959	0
	<u>71.228</u>	<u>94</u>
Finansielle indtægter i alt		
4 Finansielle omkostninger		
Renter, prioritetsgæld, Canada Life	3.507.549	4.329.135
Renter, prioritetsgæld, PFA Barnaby P/S / HSH Nordbank	541.351	593.196
Renter, kreditinstitutter	4.943	2.661
Renter, komplementarselskab	14.327	13.640
Kurstab, valuta	0	35.619
	<u>4.068.170</u>	<u>4.974.251</u>
Finansielle omkostninger i alt		

NOTER

	2018	2017
	dkk	dkk
	<u> </u>	<u> </u>
5 Værdireguleringer		
Regulering ejendom, afkastrelateret, jf. note 6	2.606.021	-7.376.951
Regulering ejendom, kursrelateret, jf. note 6	-334.040	-726.915
Regulering prioritetsgæld, markedsværdirelateret, jf. note 10	-525.295	6.506.749
Regulering prioritetsgæld, kursrelateret, jf. note 10	274.835	650.883
Regulering prioritetsgæld, markedsværdirelateret, jf. note 11	-40.442	355.045
Regulering prioritetsgæld, kursrelateret, jf. note 11	21.159	49.912
Regulering prioritetsgæld, markedsværdirelateret, jf. note 12	-2.645.474	2.645.474
	<u> </u>	<u> </u>
Værdireguleringer i alt	-643.236	2.104.197
	<u> </u>	<u> </u>
6 Investeringsejendom		
Anskaffelsessum	116.506.350	116.506.350
Ombygningsomkostninger	12.954.499	12.954.499
Købsomkostninger	13.284.878	13.284.878
	<u> </u>	<u> </u>
Anskaffelsessum i alt	142.745.727	142.745.727
	<u> </u>	<u> </u>
Regulering til dagsværdi, primo	-121.856.387	-113.752.521
Årets regulering, afkastrelateret	2.606.021	-7.376.951
Årets regulering, kursrelateret	-334.040	-726.915
	<u> </u>	<u> </u>
Regulering til dagsværdi, ultimo	-119.584.406	-121.856.387
	<u> </u>	<u> </u>
Dagsværdi, ultimo	23.161.321	20.889.340
	<u> </u>	<u> </u>
Dagsværdi, ultimo, GBP	2.800.000	2.489.434
	<u> </u>	<u> </u>

Den i 2017 og 2018 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	51.734.054	49.314.409
Ændring i året	11.500.000	2.419.645
Indbetalt, ultimo	-49.894.630	-41.119.630
Hensættelser til imødegåelse af tab	-13.339.424	-10.464.426
	<u> </u>	<u> </u>
Tilgodehavender, investorindskud i alt	0	149.998
	<u> </u>	<u> </u>
<p>Hensættelsen til imødegåelse af tab er de stipulerede, ikke indbetalte rater på de tilbagetagne anparter.</p> <p>Bestyrelsens andel af tilgodehavender, ultimo udgør i alt t.dkk 0 (2017 t.dkk 80). Der er i året opkrævet rater med t.dkk 4.600 og indbetalt t.dkk 4.680.</p>		
8 Andre tilgodehavender		
Tilgodehavende moms, DK	19.317	19.223
Andre tilgodehavender, UK	0	70.349
	<u> </u>	<u> </u>
Andre tilgodehavender i alt	19.317	89.572
	<u> </u>	<u> </u>

NOTER

	2018	2017
	dkk	dkk
	<u> </u>	<u> </u>
9 Egenkapital		
Oprindelig Indskudskapital udgør:		
100 kommanditanparter á kr. 700.000, primo	70.000.000	70.000.000
Ændring i året	28.000.000	0
	<u> </u>	<u> </u>
100 kommanditanparter á kr. 980.000, primo	98.000.000	70.000.000
	<u> </u>	<u> </u>
Den kontante andel udgør:		
100 kommanditanparter á kr. 517.341, primo	51.734.054	49.314.409
Ændring i året	11.500.000	2.419.645
	<u> </u>	<u> </u>
100 kommanditanparter á kr. 632.341, ultimo	63.234.054	51.734.054
	<u> </u>	<u> </u>
Resthæftelse i alt, før egne anparter	34.765.946	18.265.946
	<u> </u>	<u> </u>
Resthæftelse, egne anparter	9.189.784	4.566.487
	<u> </u>	<u> </u>
Resthæftelse i alt, efter egne anparter	25.576.162	13.699.460
	<u> </u>	<u> </u>
Pr. anpart	347.659	182.659
	<u> </u>	<u> </u>
Ny Indskudskapital udgør:		
100 kommanditanparter á kr. 401.000, primo	40.100.000	32.500.000
Ændring i året	-13.100.000	7.600.000
	<u> </u>	<u> </u>
100 kommanditanparter á kr. 270.000, ultimo	27.000.000	40.100.000
	<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 anparter	27.000.000	40.100.000
	<u> </u>	<u> </u>
Resthæftelse, egne anparter	8.100.000	10.025.000
	<u> </u>	<u> </u>
Resthæftelse i alt, efter egne anparter	18.900.000	30.075.000
	<u> </u>	<u> </u>
Pr. anpart	270.000	401.000
	<u> </u>	<u> </u>

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

NOTER

	2018	2017
	dkk	dkk
	<u> </u>	<u> </u>
9 Egenkapital, fortsat		
Samlet Indskudskapital udgør:		
100 kommanditanparter á kr. 1.101.000, primo	110.100.000	102.500.000
Ændring i året	<u>14.900.000</u>	<u>7.600.000</u>
100 kommanditanparter á kr. 1.250.000, ultimo	<u>125.000.000</u>	<u>110.100.000</u>
Den kontante andel udgør:		
100 kommanditanparter á kr. 517.341, primo	51.734.054	49.314.409
Ændring i året	<u>11.500.000</u>	<u>2.419.645</u>
100 kommanditanparter á kr. 632.341, ultimo	<u>63.234.054</u>	<u>51.734.054</u>
Resthæftelse i alt, før egne anparter	<u>61.765.946</u>	<u>58.365.946</u>
Resthæftelse, egne anparter	<u>17.289.784</u>	<u>14.591.487</u>
Resthæftelse i alt, efter egne anparter	<u>44.476.162</u>	<u>43.774.460</u>
Pr. anpart	<u>617.659</u>	<u>583.659</u>
Overført resultat		
Overført resultat, primo	-77.420.301	-77.996.298
Overført af årets resultat	-5.100.073	1.180.908
Hensat til tab investorindskud	<u>-2.874.998</u>	<u>-604.911</u>
Overført resultat, ultimo	<u>-85.395.372</u>	<u>-77.420.301</u>
Egenkapital i alt	<u>-22.161.318</u>	<u>-25.686.247</u>

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

NOTER

	2018	2017
	dkk	dkk
	<hr/>	<hr/>
10 Prioritetsgæld, Canada Life		
Prioritetsgæld, til optagelseskurs	96.599.833	96.599.833
	<hr/>	<hr/>
Prioritetsgæld, nominelt, GBP	9.106.963	9.106.963
	<hr/>	<hr/>
Værdiregulering, primo	-77.794.047	-70.636.415
Årets værdiregulering, markedsværdirelateret	525.295	-6.506.749
Årets værdiregulering, kursrelateret	-274.835	-650.883
	<hr/>	<hr/>
Værdiregulering, ultimo	-77.543.587	-77.794.047
	<hr/>	<hr/>
Dagsværdi, ultimo	19.056.246	18.805.786
	<hr/>	<hr/>
Prioritetsgæld, dagsværdi, GBP	2.303.733	2.241.132
	<hr/>	<hr/>
<u>Langfristet del:</u>		
Forfalder mere end 5 år efter statusdagen	0	0
Forfalder mellem 1 og 5 år efter statusdagen	0	0
	<hr/>	<hr/>
Langfristet del i alt	0	0
	<hr/>	<hr/>
<u>Kortfristet del:</u>		
Forfalder inden 1 år efter statusdagen	19.056.246	18.805.786
	<hr/>	<hr/>

Dagsværdien af 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 og justeret for de forventede aftaler med långiver. Forskelsrenten opgøres som differencen mellem markedrenten på statustidspunktet og renten i fastrenteperioden. Långiver, Canada Life, har 1. prioritetssikkerhed i ejendommen, lejeindtægterne og forsikringssummen knyttet til ejendommen, mens selskabets øvrige aktiver og investorernes resthæftelse er primært pansat til sikkerhed for 2. prioritetslånet. Da værdien af 2. prioritetslånets sikkerheder vurderes at være på niveau med gælden til 2. prioritetslångiver, er dagsværdien af gælden til 1. prioritetslångiver justeret til værdien af de stillede sikkerheder for at reducere manglende sammenhæng mellem aktiv og gæld. Dagsværdihieraki niveau 3 med subjektiv vurdering af ejendommen er anvendt. Lånet er i januar 2019 overtaget af PFA Barnaby P/S, og på baggrund af den indgåede principaftale med långiver, som er under formalisering, vil lånet ikke længere være misligholdt.

NOTER

	2018	2017
	dkk	dkk
11 Prioritetsgæld, Canada Life, tillægslån		
Prioritetsgæld, skyldige renter, til optagelseskurs	6.101.196	6.101.196
Prioritetsgæld, nominelt, GBP	701.134	701.134
Værdiregulering, primo	-4.653.362	-4.248.405
Årets værdiregulering, markedsværdirelateret	40.442	-355.045
Årets værdiregulering, kursrelateret	-21.159	-49.912
Værdiregulering, ultimo	-4.634.079	-4.653.362
Dagsværdi, ultimo	1.467.117	1.447.834
Prioritetsgæld, dagsværdi, GBP	177.362	172.542
<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	1.467.117	1.447.834

Dagsværdien af 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 og justeret for de forventede aftaler med långiver. Forskelsrenten opgøres som differencen mellem markedrenten på statustidspunktet og renten i fastrenteperioden. Långiver, Canada Life, har 1. prioritetssikkerhed i ejendommen, lejeindtægterne og forsikringssummen knyttet til ejendommen, mens selskabets øvrige aktiver og investorernes resthæftelse er primært pansat til sikkerhed for 2. prioritetslånet. Da værdien af 2. prioritetslånets sikkerheder vurderes at være på niveau med gælden til 2. prioritetslångiver, er dagsværdien af gælden til 1. prioritetslångiver justeret til værdien af de stillede sikkerheder for at reducere manglende sammenhæng mellem aktiv og gæld. Dagsværdihieraki niveau 3 med subjektiv vurdering af ejendommen er anvendt. Lånet er i januar 2019 overtaget af PFA Barnaby P/S, og på baggrund af den indgåede principaftale med långiver, som er under formalisering, vil lånet ikke længere være misligholdt.

NOTER

	2018	2017
	dkk	dkk
	<hr/>	<hr/>
12 Prioritetsgæld, PFA Barnaby P/S		
<u>Langfristet del:</u>		
Forfalder mere end 5 år efter statusdagen	0	0
Forfalder mellem 1 og 5 år efter statusdagen	0	0
	<hr/>	<hr/>
Langfristet del i alt	0	0
	<hr/>	<hr/>
<u>Kortfristet del:</u>		
Forfalder inden 1 år efter statusdagen	27.374.007	25.928.534
	<hr/>	<hr/>
Dagsværdi for den variable prioritetsgæld er opgjort til den nominelle restgæld, idet sikkerhedsstillelserne er på niveau med den nominelle værdi og lånet er kortfristet.		
13 Anden gæld		
Mellemregning med ApS Habro Komplementar-40	234.743	223.500
Skyldig moms, UK	243.806	356.946
Skyldige renter	2.642.644	1.335.899
Skyldige omkostninger	1.849.653	64.420
Skyldige Service Charge	0	750.149
	<hr/>	<hr/>
Anden gæld i alt	4.970.846	2.730.914
	<hr/>	<hr/>

Da gælden er kortfristet er den amortiserede kostpris vurderet ikke at være signifikant forskellig fra den opgjorte dagsværdi. Vi befinder os således i niveau 2 i dagsværdihierarkiet.

14 Personaleforhold

Der har ikke været ansatte i årets løb.

NOTER

15 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

For 1. prioritetsgæld hos Canada Life er stillet følgende sikkerheder:

- Primær pant i ejendommen med regnskabsmæssig værdi t.dkk 23.161.
- 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 23.161.
- Sekundær transport i ejendommens lejeindtægter.
- Sekundær pant i forsikringssummer.
- Primær pant i kommanditselskabets likvide midler med regnskabsmæssig værdi t.dkk 4.863.
- Primær pant i kommanditisternes indbetalingsforpligtelse og resthæftelse under Oprindelig Indskudskapital overfor kommanditselskabet.

Herudover har kommanditisterne påtaget sig en direkte pro rata risk hæftelse på 150.000 kr. pr. andpart til sikkerhed for 2. prioritetsgæld.

16 Selskabets lejer, finansiering og fortsatte drift

Som følge af, at Hennes & Mauritz UK Ltd. (H&M) fraflyttede deres lejemål i ejendommen i 2017, og at lejen på New Look Retailers Ltd.'s lejemål blev nedsat fra GBP 240.000 til GBP 108.000 i forbindelse med en rekonstruktion af selskabet (CVA), udgør den samlede årlige leje på ejendommen p.t. GBP 174.000 p.a. mod tidligere GBP 631.000 p.a.

Den reducerede leje har betydet, at selskabet misligholdte sine betalingsforpligtelser på 1. prioritetslånet, og selskabets 1. prioritetslångiver, Canada Life, udpegede i forlængelse heraf i 2018 en "receiver" til at tage kontrol over ejendommen. Selskabet har derfor ikke kunnet arbejdet med genudlejning af det tidligere H&M-lejemål.

1. prioritetslånet er i januar 2019 overtaget af PFA Barnaby P/S, der ligeledes er 2. prioritetslångiver til selskabet. Der er i den forbindelse indgået principaftale om ændring af afviklingsvilkårene på lånene, der vil indebære, at selskabet fremover forventes at kunne opfylde betalingsforpligtelserne på såvel 1. som 2. prioritetslånet. De drøftede ændringer er ved at blive formaliserede.

I forbindelse med PFA Barnaby P/S' overtagelse af 1. prioritetslånet, er receiveren ligeledes igen frataget kontrollen over ejendommen, og selskabet har genoptaget udlejningsbestræbelserne på det tidligere H&M-lejemål.

På baggrund heraf aflægges årsregnskabet efter going concern princippet.