

K/S Habro-Lancaster

Bredgade 34 A
1260 København K

Årsrapport for 2018

(11. regnskabsår)

CVR nr. 30509722

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling den 21. 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-Lancaster.

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 21. maj 2019

I bestyrelsen:

Lars Bo Koch (formand)

Anders Ryberg

Ebbe Høj

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Til kapitalejerne i K/S Habro-Lancaster

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Habro-Lancaster 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 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 21. maj 2019

Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR nr.: 32895468

Carsten Collin

statsautoriseret revisor

MNE-nr.: mne9406

SELSKABSOPLYSNINGER

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

CVR-nr.: 30509722
Hjemsted: København
Regnskabsår: 1. januar 2018 - 31. december 2018

Komplementar ApS Habro Komplementar-60

Bestyrelse Lars Bo Koch (formand)
Anders Ryberg
Ebbe Høj

Selskabsadm. ApS Habro Komplementar-60
Bredgade 34 A
1260 København K

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

LEDELSESBERETNING

Hovedaktivitet

Virksomhedens væsentligste aktivitet består i udlejning af ejendommen 7-17 Market Street, Lancaster, England.

Resultat for regnskabsåret 2018

Selskabets resultat før værdiregulering m.v. udgør t.dkk -8.131.

Regulering af ejendom og gæld udgør netto en indtægt på t.dkk 4.466.

Årets resultat udviser et underskud på t.dkk 3.665.

Egenkapital pr. 31. december 2018

Selskabets egenkapital pr. 31. december 2018 udgør t.dkk -14.993.

Kommanditselskabet ejer 10 (10%) egne anparter i selskabet.

Selskabets lejer, finansiering og fortsatte drift

Receiver er fratrukket, og selskabet har igen kontrol med udlejningen af ejendommen.

Ejendommen forventes delt op i 4 lejemål, og der foreligger færdigforhandlede "heads of terms" (ikke juridisk bindende principaftaler) på 3 ud af de 4 lejemål. Udarbejdelse af lejeaftalerne er igangsat. Det er ledelsens forventning, at der indgås nye lejeaftaler dækkende hele ejendommen inden årets udgang.

Selskabets 1. prioritetslån er overtaget af PFA Barnaby P/S, som også har ydet 2. prioritetslånet.

Der foreligger "term sheet", hvori de fremtidige vilkår på begge lån er beskrevet, og der er ved at blive udarbejdet tillæg til låneaftalerne.

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-Lancaster 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 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 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>
Omkostninger, drift ejendom	1	-3.075.914	-866.015
Administrationsomkostninger	2	-986.694	-216.996
Resultat før finansielle poster m.v.		-4.062.608	-1.083.011
Finansielle indtægter	3	8.356	6.632
Finansielle omkostninger	4	-4.076.813	-2.781.509
Resultat før værdiregulering		-8.131.065	-3.857.888
Værdireguleringer	5	4.466.030	3.156.110
ÅRETS RESULTAT		-3.665.035	-701.778
Resultatdisponering			
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		-3.665.035	-701.778
		-3.665.035	-701.778

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

	<u>Note</u>	<u>31.12.2018</u> dkk	<u>31.12.2017</u> dkk
Anlægsaktiver			
Materielle anlægsaktiver			
Investeringsejendom	6	16.130.205	16.782.400
Materielle anlægsaktiver i alt		16.130.205	16.782.400
ANLÆGSAKTIVER I ALT		16.130.205	16.782.400
Omsætningsaktiver			
Tilgodehavender			
Tilgodehavender, investorindskud	7	113.078	168.399
Andre tilgodehavender	9	26.953	25.229
Tilgodehavender i alt		140.031	193.628
Likvide beholdninger		480.192	1.038.075
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT		620.223	1.231.703
AKTIVER I ALT		16.750.428	18.014.103

BALANCE PR. 31. december 2018**PASSIVER**

	Note	31.12.2018 dkk	31.12.2017 dkk
	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>
Egenkapital			
Indskudskapitalen udgør kr. 34.000.000.			
Kontant andel af indskudskapital	10	14.655.000	13.235.000
Overført resultat	10	-29.648.435	-25.699.400
		<u> </u>	<u> </u>
EGENKAPITAL I ALT		-14.993.435	-12.464.400
		<u> </u>	<u> </u>
Gældsforpligtelser			
Kortfristede gældsforpligtelser			
Prioritetsgæld, Canada Life	11	16.130.203	13.253.959
Prioritetsgæld, PFA Barnaby P/S	12	12.200.000	13.200.000
Anden gæld	13	3.413.660	4.024.544
		<u> </u>	<u> </u>
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		31.743.863	30.478.503
		<u> </u>	<u> </u>
GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT		31.743.863	30.478.503
		<u> </u>	<u> </u>
PASSIVER I ALT		16.750.428	18.014.103
		<u> </u>	<u> </u>
Personaleforhold	14		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	15		
Selskabets lejer, finansiering og fortsatte drift	16		

NOTER

	2018	2017
	dkk	dkk
	<hr/>	<hr/>
1 Driftsomkostninger		
Forsikring	19.505	1.728
Ejendomsadministrationshonorar	21.716	29.097
Ejendomsinspektion	0	3.654
Ejendomsskat	2.207.503	0
Omkostninger, drift ejendom	0	33.070
Omkostninger, receivership	827.190	798.466
	<hr/>	<hr/>
Driftsomkostninger i alt	3.075.914	866.015
	<hr/>	<hr/>
2 Administrationsomkostninger		
Selskabsadministrationshonorar	123.511	121.090
Honorar, VAT-agent, UK	8.530	11.505
Revision, DK	19.500	19.000
Lovpligtig regnskabsindberetning	2.500	2.500
Revisor, UK	13.890	14.004
Advokat, DK	0	30.000
Advokat, UK	338.579	0
Bestyrelsesansvarsforsikring	3.219	3.219
Kriminalitetsforsikring	2.318	2.121
Omkostninger, Asset Management m.v.	468.837	0
Rejseomkostninger	0	6.174
Diverse omkostninger	5.810	7.383
	<hr/>	<hr/>
Administrationsomkostninger i alt	986.694	216.996
	<hr/>	<hr/>
3 Finansielle indtægter		
Renter, kreditinstitutter	25	45
Renter, investorer	7.109	6.587
Kursgevinst, valuta	1.222	0
	<hr/>	<hr/>
Finansielle indtægter i alt	8.356	6.632
	<hr/>	<hr/>
4 Finansielle omkostninger		
Renter, prioritetsgæld, Canada Life	3.638.840	2.373.578
Renter, prioritetsgæld, PFA Barnaby P/S	424.788	366.317
Renter, komplementarselskab	13.185	12.553
Kurstab, valuta	0	29.061
	<hr/>	<hr/>
Finansielle omkostninger i alt	4.076.813	2.781.509
	<hr/>	<hr/>

NOTER

	2018	2017
	dkk	dkk
	<u> </u>	<u> </u>
5 Værdireguleringer		
Regulering ejendom, afkastrelateret, jf. note 6	-419.560	-6.078.240
Regulering ejendom, kursrelateret, jf. note 6	-232.635	-584.000
Regulering prioritetsgæld, renterelateret, jf. note 11	5.000.889	9.357.134
Regulering prioritetsgæld, kursrelateret, jf. note 11	117.336	461.216
	<u> </u>	<u> </u>
Værdireguleringer i alt	4.466.030	3.156.110
	<u> </u>	<u> </u>
6 Investeringsejendom		
Anskaffelsessum	55.060.395	55.060.395
Købsomkostninger	6.659.444	6.659.444
	<u> </u>	<u> </u>
Anskaffelsessum i alt	61.719.839	61.719.839
	<u> </u>	<u> </u>
Anskaffelsessum, ultimo, GBP	5.850.000	5.850.000
	<u> </u>	<u> </u>
Regulering til dagsværdi, primo	-44.937.439	-38.275.199
Årets regulering, afkastrelateret	-419.560	-6.078.240
Årets regulering, kursrelateret	-232.635	-584.000
	<u> </u>	<u> </u>
Regulering til dagsværdi, ultimo	-45.589.634	-44.937.439
	<u> </u>	<u> </u>
Dagsværdi, ultimo	16.130.205	16.782.400
	<u> </u>	<u> </u>
Dagsværdi, ultimo, GBP	1.950.000	2.000.000
	<u> </u>	<u> </u>

Den i 2017 og 2018 bogførte værdi for ejendommen er baseret på vurdering fra Jones Lang LaSalle.

NOTER

	2018	2017
	dkk	dkk
	<u> </u>	<u> </u>
7 Tilgodehavender, investorindskud		
Indskudskapital, kontant andel	13.235.000	13.235.000
Ændring i året	1.420.000	0
Indbetalt, ultimo	-13.825.922	-12.624.601
Hensættelse til imødegåelse af tab	-726.000	-442.000
Forudbetalt investorindskud	10.000	0
	<u> </u>	<u> </u>
Tilgodehavender, investorindskud i alt	113.078	168.399
	<u> </u>	<u> </u>

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

Ultimo tilgodehavendet på t.dkk 113 vedrører tidligere forfaldne rater fra en kommanditist.

Bestyrelsens andel af tilgodehavender, ultimo udgør i alt t.dkk 113 (2017 t.dkk 68). Der er i året indbetalt t.dkk 389 og opkrævet t.dkk 426, heraf er renter t.dkk 8.

8 Udlån, kommanditister		
Udlån, kommanditister	8.240.000	8.240.000
Renter udlån, kommanditister	1.429.690	1.429.690
Indbetalt, ultimo	-8.540.214	-8.540.214
Hensættelse til imødegåelse af tab	-1.129.476	-1.129.476
	<u> </u>	<u> </u>
Udlån, kommanditister, ultimo	0	0
	<u> </u>	<u> </u>

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

NOTER

	2018	2017
	dkk	dkk
	<u> </u>	<u> </u>
9 Andre tilgodehavender		
Tilgodehavende moms, UK	11.514	2.593
Tilgodehavende moms, DK	15.439	22.636
	<u> </u>	<u> </u>
Andre tilgodehavender i alt	26.953	25.229
	<u> </u>	<u> </u>
10 Egenkapital		
Indskudskapital udgør:		
100 kommanditanparter á kr. 340.000, ultimo	34.000.000	34.000.000
	<u> </u>	<u> </u>
Den kontante andel af indskudskapital udgør:		
100 kommanditanparter á kr. 132.350, primo	13.235.000	11.025.000
Ændring i året	1.420.000	2.210.000
	<u> </u>	<u> </u>
100 kommanditanparter á kr. 146.550, ultimo	14.655.000	13.235.000
	<u> </u>	<u> </u>
Resthæftelse i alt, før egne og misligholdte anparter	19.345.000	20.765.000
	<u> </u>	<u> </u>
Resthæftelse, egne anparter og misligholdte anparter	3.869.000	4.153.000
	<u> </u>	<u> </u>
Resthæftelse i alt, efter egne og misligholdte anparter	15.476.000	16.612.000
	<u> </u>	<u> </u>
Pr. anpart	193.450	207.650
	<u> </u>	<u> </u>
Overført resultat		
Overført resultat, primo	-25.699.400	-24.406.237
Overført af årets resultat	-3.665.035	-701.778
Hensættelse til imødegåelse af tab	-284.000	-591.385
	<u> </u>	<u> </u>
Overført resultat, ultimo	-29.648.435	-25.699.400
	<u> </u>	<u> </u>
Egenkapital i alt	-14.993.435	-12.464.400
	<u> </u>	<u> </u>

Kommanditselskabet ejer 10 (10%) egne anparter i selskabet.

NOTER

	2018	2017
	dkk	dkk
11 Prioritetsgæld, Canada Life		
Prioritetsgæld, til optagelseskurs	52.055.995	44.061.526
Prioritetsgæld, nominelt, GBP	5.651.166	4.684.705
Værdiregulering, primo	-30.807.567	-20.989.217
Årets værdiregulering, renterelateret	-5.000.889	-9.357.134
Årets værdiregulering, kursrelateret	-117.336	-461.216
Værdiregulering, ultimo	-35.925.792	-30.807.567
Dagsværdi, ultimo	16.130.203	13.253.959
Prioritetsgæld, dagsværdi, GBP	1.950.000	1.579.507
<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	16.130.203	13.253.959

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 markedsrenten på statutidspunktet og renten i fastrenteperioden. Långiver, Canada Life, har 1. prioritetssikkerhed i ejendommen, lejeindtægterne og forsikringssummen knyttet til ejendommen, mens selskabets øvrige aktiver og investorenes 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 aftale med långiver, vil lånet ikke længere være misligholdt.

NOTER

	2018	2017
	dkk	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	0	0
	<hr/>	<hr/>
Langfristet del i alt	0	0
	<hr/>	<hr/>
<u>Kortfristet del:</u>		
Forfalder inden 1 år efter statusdagen	12.200.000	13.200.000
	<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-60	216.038	205.688
Skyldige renter	171.478	3.677.568
Forudbetalt investorindskud	10.000	0
Skyldige omkostninger	3.016.144	141.288
	<hr/>	<hr/>
Anden gæld i alt	3.413.660	4.024.544
	<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.

15 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

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

- Primær pant i ejendommen med regnskabsmæssig værdi t.dkk 16.130.
- 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 16.130.
- Sekundær transport i ejendommens lejeindtægter.
- Sekundær pant i forsikringssummer.
- Primær pant i kommanditselskabets likvide midler med regnskabsmæssig værdi t.dkk 36.
- Primær pant i kommanditisternes indbetalingsforpligtelse og resthæftelse overfor kommanditselskabet.

Herudover har kommanditisterne påtaget sig en direkte pro rata rask hæftelse på 85.000 kr. pr. anpart overfor PFA Barnaby P/S til sikkerhed for prioritetsgæld.

NOTER

16 Selskabets lejer, finansiering og fortsatte drift

Receiver er fratrukket, og selskabet har igen kontrol med udlejningen af ejendommen.

Ejendommen forventes delt op i 4 lejemål, og der foreligger færdigforhandlede "heads of terms" (ikke juridisk bindende principaftaler) på 3 ud af de 4 lejemål. Udarbejdelse af lejeaftalerne er igangsat. Det er ledelsens forventning, at der indgås nye lejeaftaler dækkende hele ejendommen inden årets udgang.

Selskabets 1. prioritetslån er overtaget af PFA Barnaby P/S, som også har ydet 2. prioritetslånet.

Der foreligger "term sheet", hvori de fremtidige vilkår på begge lån er beskrevet, og der er ved at blive udarbejdet tillæg til låneaftalerne.

På baggrund heraf aflægges årsregnskabet efter going concern princippet.