

K/S Habro-Lancaster

Bredgade 34 A
1260 København K

Årsrapport for 2019

(12. regnskabsår)

CVR nr. 30509722

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

LEDELSESPÅTEGNING

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapport for 2019 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. april 2020

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 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.

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 21. april 2020

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 2019 - 31. december 2019

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 2019

Selskabets resultat før værdiregulering m.v. udgør t.dkk -5.362.

Regulering af ejendom og gæld udgør netto en indtægt på t.dkk 3.440.

Årets resultat udviser et underskud på t.dkk 1.921.

Egenkapital pr. 31. december 2019

Selskabets egenkapital pr. 31. december 2019 udgør t.dkk -12.691.

Kommanditselskabet ejer 20 (20%) egne anparter i selskabet.

Selskabets drift, ejendommens udlejning og finansiering samt den fortsatte drift

Selskabets ejendom var i perioden indtil slutningen af januar 2019 kontrolleret af den tidligere 1. prioritetslångiver, Canada Life, og ejendommen blev i perioden fra lejers misligholdelse af lejeaftalen primært anvendt af den nu tidligere lejer til opbevaring og lager.

1. prioritetslånet blev den 31. januar 2019 erhvervet af PFA Barnaby P/S, som ligeledes er selskabets 2. prioritetslångiver. Selskabet genvandt i forlængelse heraf kontrollen over ejendommen, og vilkårene for selskabets lån blev i maj 2019 ændret, således at der nu er lange tilsagn på vilkår, selskabet forventes at kunne overholde.

Den tidligere lejers anvendelse af ejendommen er nu ophørt, og ejendommen er p.t. under opdeling i 4 lejemål – 3 restaurantlejemål i stueetagen og 1 butik-, restaurant- eller biograflejemål på 1. sal. Genudlejningen forløber planmæssigt.

På baggrund heraf aflægges årsregnskabet efter going concern princippet.

Hændelser efter regnskabsårets udløb

Udbruddet og spredningen af COVID-19 primo 2020 forventes ikke på kort sigt at have væsentlig indvirkning på selskabets indtægtsgrundlag og drift i 2020. Det er dog endnu for tidligt at vurdere, hvorvidt udbruddet på længere sigt kan få betydning for selskabets indtægtsgrundlag og drift.

Udover ovennævnte er der ikke indtruffet forhold efter regnskabsårets afslutning, som har væsentlig betydning for bedømmelse af årsrapporten.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Generelt

Årsrapporten for K/S Habro-Lancaster for 2019 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler fra klasse C samt kommanditselskabets vedtægter.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år. Regnskabspraksis er i hovedsagen som følger:

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

Transaktioner i fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta - herunder lejeindtægterne - omregnes med anvendelse af dagskurs.

Tilgodehavender og gældsforpligtelser i fremmed valuta måles til statusdagens kurs på GBP 876,64 (827,19 pr. 31/12 2018).

Såvel realiserede som urealiserede kursgevinster/-tab føres i resultatopgørelsen.

RESULTATOPGØRELSEN

Resultatopgørelsen er opstillet artsopdelt med de tilpasninger, som følger af selskabets aktivitet og juridiske form.

Lejeindtægter

Lejeindtægter er indregnet som periodiseret leje.

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 2019 - 31. december 2019

	<u>Note</u>	<u>2019 dkk</u>	<u>2018 dkk</u>
Omkostninger, drift ejendom	1	-2.690.344	-3.075.914
Administrationsomkostninger	2	-958.425	-986.694
Resultat før finansielle poster m.v.		-3.648.769	-4.062.608
Finansielle indtægter	3	8.498	8.356
Finansielle omkostninger	4	-1.721.485	-4.076.813
Resultat før værdiregulering		-5.361.756	-8.131.065
Værdireguleringer	5	3.440.274	4.466.030
ÅRETS RESULTAT		<u>-1.921.482</u>	<u>-3.665.035</u>
Resultatdisponering			
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		-1.921.482	-3.665.035
		<u>-1.921.482</u>	<u>-3.665.035</u>

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

	<u>Note</u>	<u>31.12.2019</u> dkk	<u>31.12.2018</u> dkk
Anlægsaktiver			
Materielle anlægsaktiver			
Investeringsjendom	6	20.527.605	16.130.205
Materielle anlægsaktiver i alt		<u>20.527.605</u>	<u>16.130.205</u>
ANLÆGSAKTIVER I ALT		<u>20.527.605</u>	<u>16.130.205</u>
Omsætningsaktiver			
Tilgodehavender			
Tilgodehavender, investorindskud	7	672.078	113.078
Udlån, kommanditister	8	0	0
Andre tilgodehavender	9	459.666	26.953
Periodeafgrænsningsposter		113.893	0
Tilgodehavender i alt		<u>1.245.637</u>	<u>140.031</u>
Likvide beholdninger		<u>1.335.748</u>	<u>480.192</u>
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT		<u>2.581.385</u>	<u>620.223</u>
AKTIVER I ALT		<u>23.108.990</u>	<u>16.750.428</u>

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

	Note	31.12.2019 dkk	31.12.2018 dkk
	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>
Egenkapital			
Indskudskapitalen udgør kr. 39.500.000.			
Kontant andel af indskudskapital	10	19.935.000	14.655.000
Overført resultat	10	-32.625.917	-29.648.435
		<u> </u>	<u> </u>
EGENKAPITAL I ALT		-12.690.917	-14.993.435
		<u> </u>	<u> </u>
Gældsforpligtelser			
Langfristede gældsforpligtelser			
Prioritetsgæld, PFA Barnaby P/S	11	22.489.899	0
Prioritetsgæld, PFA Barnaby P/S	12	11.400.000	0
		<u> </u>	<u> </u>
Langfristede gældsforpligtelser i alt		33.889.899	0
		<u> </u>	<u> </u>
Kortfristede gældsforpligtelser			
Prioritetsgæld, PFA Barnaby P/S	11	0	16.130.203
Prioritetsgæld, PFA Barnaby P/S	12	400.000	12.200.000
Anden gæld	13	1.510.008	3.413.660
		<u> </u>	<u> </u>
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		1.910.008	31.743.863
		<u> </u>	<u> </u>
GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT		35.799.907	31.743.863
		<u> </u>	<u> </u>
PASSIVER I ALT		23.108.990	16.750.428
		<u> </u>	<u> </u>
Personaleforhold	14		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	15		
Selskabets drift, ejendommens udlejning og finansiering samt den fortsatte drift	16		

NOTER

	2019	2018
	dkk	dkk
	<hr/>	<hr/>
1 Driftsomkostninger		
Forsikring	69.824	19.505
Ejendomsadministrationshonorar	40.281	21.716
Ejendomsskat	80.229	2.207.503
Omkostninger, renovering af ejendom	2.343.435	0
Omkostninger, drift ejendom	156.575	0
Omkostninger, receivership	0	827.190
	<hr/>	<hr/>
Driftsomkostninger i alt	2.690.344	3.075.914
	<hr/>	<hr/>
2 Administrationsomkostninger		
Selskabsadministrationshonorar	125.982	123.511
Honorar, VAT-agent, UK	10.642	8.530
Revision, DK	19.500	19.500
Lovpligtig regnskabsindberetning	2.500	2.500
Revisor, UK	14.483	13.890
Advokat, DK	51.207	0
Advokat, UK	225.511	338.579
Bestyrelsesansvarsforsikring	3.219	3.219
Kriminalitetsforsikring	2.318	2.318
Omkostninger, Asset Management m.v.	480.509	468.837
Rejseomkostninger	14.177	0
Diverse omkostninger	8.377	5.810
	<hr/>	<hr/>
Administrationsomkostninger i alt	958.425	986.694
	<hr/>	<hr/>
3 Finansielle indtægter		
Renter, kreditinstitutter	152	25
Renter, investorer	0	7.109
Kursgevinst, valuta	8.346	1.222
	<hr/>	<hr/>
Finansielle indtægter i alt	8.498	8.356
	<hr/>	<hr/>
4 Finansielle omkostninger		
Renter, prioritetsgæld, Canada Life	0	3.638.840
Renter, prioritetsgæld, PFA Barnaby P/S, GBP	1.222.716	0
Renter, prioritetsgæld, PFA Barnaby P/S, DKK	362.920	424.788
Renter, komplementarselskab	13.849	13.185
Tilsagnsprovision, PFA Barnaby P/S	122.000	0
	<hr/>	<hr/>
Finansielle omkostninger i alt	1.721.485	4.076.813
	<hr/>	<hr/>

NOTER

	2019	2018
	dkk	dkk
	<u> </u>	<u> </u>
5 Værdireguleringer		
Regulering ejendom, afkastrelateret, jf. note 6	3.239.467	-419.560
Regulering ejendom, kursrelateret, jf. note 6	1.157.933	-232.635
Regulering prioritetsgæld, renterelateret, jf. note 11	196.829	5.000.889
Regulering prioritetsgæld, kursrelateret, jf. note 11	-1.153.955	117.336
	<u> </u>	<u> </u>
Værdireguleringer i alt	3.440.274	4.466.030
	<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	-45.589.634	-44.937.439
Årets regulering, afkastrelateret	3.239.467	-419.560
Årets regulering, kursrelateret	1.157.933	-232.635
	<u> </u>	<u> </u>
Regulering til dagsværdi, ultimo	-41.192.234	-45.589.634
	<u> </u>	<u> </u>
Dagsværdi, ultimo	20.527.605	16.130.205
	<u> </u>	<u> </u>
Dagsværdi, ultimo, GBP	2.341.623	1.950.000
	<u> </u>	<u> </u>

Den 1 2019 bogførte være er baseret Jones Lang LaSalle vurdering fra 2018 tillagt investering i ejendommen for 2019. I 2018 var den bogførte værdi for ejendommen er baseret på vurdering fra Jones Lang LaSalle.

NOTER

	2019	2018
	dkk	dkk
	<u> </u>	<u> </u>
7 Tilgodehavender, investorindskud		
Indskudskapital, kontant andel	14.655.000	13.235.000
Ændring i året	5.280.000	1.420.000
Indbetalt, ultimo	-17.480.922	-13.825.922
Hensættelse til imødegåelse af tab	-1.782.000	-726.000
Forudbetalt investorindskud	0	10.000
	<u> </u>	<u> </u>
Tilgodehavender, investorindskud i alt	672.078	113.078
	<u> </u>	<u> </u>

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

Af ultimo tilgodehavendet på t.dkk 672 vedrører t.dkk 280 raten pr. 31. december 2019, som først forfaldt primo 2020, samt t.dkk 392 på tidligere rater. Der udestår heraf t.dkk 270 fra tre kommanditister.

Bestyrelsens andel af tilgodehavender, ultimo udgør i alt t.dkk 396 (2018 t.dkk 113). Der er i året indbetalt t.dkk 1.301 og opkrævet t.dkk 1.584.

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 anparter.

NOTER

	2019	2018
	dkk	dkk
	<u> </u>	<u> </u>
9 Andre tilgodehavender		
Tilgodehavende moms, UK	388.149	11.514
Tilgodehavende moms, DK	71.517	15.439
	<u> </u>	<u> </u>
Andre tilgodehavender i alt	459.666	26.953
	<u> </u>	<u> </u>
10 Egenkapital		
Oprindelig Indskudskapital udgør:		
100 kommanditanparter á kr. 340.000, ultimo	34.000.000	34.000.000
	<u> </u>	<u> </u>
Den kontante andel udgør:		
100 kommanditanparter á kr. 146.550, primo	14.655.000	13.235.000
Ændring i året	5.280.000	1.420.000
	<u> </u>	<u> </u>
100 kommanditanparter á kr. 199.350, ultimo	19.935.000	14.655.000
	<u> </u>	<u> </u>
Resthæftelse i alt, før egne anparter	14.065.000	19.345.000
	<u> </u>	<u> </u>
Resthæftelse, egne anparter	2.813.000	3.869.000
	<u> </u>	<u> </u>
Resthæftelse i alt, efter egne anparter	11.252.000	15.476.000
	<u> </u>	<u> </u>
Pr. anpart	140.650	193.450
	<u> </u>	<u> </u>
Ny Indskudskapital udgør:		
100 kommanditanparter á kr. 0, primo	0	0
Ændring i året	5.500.000	0
	<u> </u>	<u> </u>
100 kommanditanparter á kr. 55.000, ultimo	5.500.000	0
	<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	5.500.000	0
	<u> </u>	<u> </u>
Resthæftelse, egne anparter	1.100.000	0
	<u> </u>	<u> </u>
Resthæftelse i alt, efter egne anparter	4.400.000	0
	<u> </u>	<u> </u>
Pr. anpart	55.000	0
	<u> </u>	<u> </u>

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

NOTER**10 Egenkapital (fortsat)****Samlet Indskudskapital udgør:**

100 kommanditanparter á kr. 340.000, primo	34.000.000	34.000.000
Ændring i året	5.500.000	0
	<u>39.500.000</u>	<u>34.000.000</u>
100 kommanditanparter á kr. 395.000, ultimo	39.500.000	34.000.000
	<u>39.500.000</u>	<u>34.000.000</u>
Den kontante andel udgør:		
100 kommanditanparter á kr. 146.550, primo	14.655.000	13.235.000
Ændring i året	5.280.000	1.420.000
	<u>19.935.000</u>	<u>14.655.000</u>
100 kommanditanparter á kr. 199.350, ultimo	19.935.000	14.655.000
	<u>19.935.000</u>	<u>14.655.000</u>
Resthæftelse i alt, før egne anparter	19.565.000	19.345.000
	<u>19.565.000</u>	<u>19.345.000</u>
Resthæftelse, egne anparter	3.913.000	3.869.000
	<u>3.913.000</u>	<u>3.869.000</u>
Resthæftelse i alt, efter egne anparter	15.652.000	15.476.000
	<u>15.652.000</u>	<u>15.476.000</u>
Pr. anpart	195.650	193.450
	<u>195.650</u>	<u>193.450</u>
Overført resultat		
Overført resultat, primo	-29.648.435	-25.699.400
Overført af årets resultat	-1.921.482	-3.665.035
Hensættelse til imødegåelse af tab (egne anparter)	-1.056.000	-284.000
	<u>-32.625.917</u>	<u>-29.648.435</u>
Overført resultat, ultimo	-32.625.917	-29.648.435
	<u>-32.625.917</u>	<u>-29.648.435</u>
Egenkapital i alt	-12.690.917	-14.993.435
	<u>-12.690.917</u>	<u>-14.993.435</u>

Kommanditselskabet ejer 20 (20%) egne anparter i selskabet.

NOTER

	2019	2018
	dkk	dkk
11 Prioritetsgæld, PFA Barnaby P/S, GBP		
Prioritetsgæld, til optagelseskurs	57.458.565	52.055.995
Prioritetsgæld, nominelt, GBP	6.290.427	5.651.166
Værdiregulering, primo	-35.925.792	-30.807.567
Årets værdiregulering, renterelateret	-196.829	-5.000.889
Årets værdiregulering, kursrelateret	1.153.955	-117.336
Værdiregulering, ultimo	-34.968.666	-35.925.792
Dagsværdi, ultimo	22.489.899	16.130.203
Prioritetsgæld, dagsværdi, GBP	2.565.466	1.950.000
<u>Langfristet del:</u>		
Forfalder mere end 5 år efter statusdagen	22.489.899	0
Forfalder mellem 1 og 5 år efter statusdagen	0	0
Langfristet del i alt	22.489.899	0
<u>Kortfristet del:</u>		
Forfalder inden 1 år efter statusdagen	0	16.130.203

Lånets løbetid er til 1. februar 2031, og renten er fast 6,16% p.a. i hele perioden.

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. Forskelsrenten opgøres som differencen mellem markedsrenten på statutidspunktet og renten i fastrenteperioden. Dagsværdien af gælden til 1. prioritetslångiver er justeret baseret på indgået aftale med långiver. Vi befinder os således i niveau 3 i dagsværdihierarkiet. Gælden er pr. 31. december 2019 ikke misligholdt.

NOTER

	2019	2018
	dkk	dkk
12 Prioritetsgæld, PFA Barnaby P/S, DKK		
<u>Langfristet del:</u>		
Forfalder mere end 5 år efter statusdagen	7.280.000	0
Forfalder mellem 1 og 5 år efter statusdagen	4.120.000	0
	<u>11.400.000</u>	<u>0</u>
Langfristet del i alt		
<u>Kortfristet del:</u>		
Forfalder inden 1 år efter statusdagen	400.000	12.200.000

Lånets løbetid er til februar 2031, og renten er variable i hele perioden.

Da gælden forfalder februar 2031, og renten er på markedsniveau, er der ikke identificeret kreditrisiko eller lignende, hvorfor den amortiserede kostpris vurderes ikke at være signifikant forskellig fra den opgjorte dagsværdi. Vi befinder os således i niveau 2 i dagsværdihierarkiet. Gælden er pr. 31. december 2019 ikke misligholdt.

13 Anden gæld		
Mellemregning med ApS Habro Komplementar-60	226.925	216.038
Skyldige renter	377.171	171.478
Forudbetalt investorindskud	0	10.000
Skyldige omkostninger	905.912	3.016.144
	<u>1.510.008</u>	<u>3.413.660</u>
Anden gæld i alt		

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 PFA Barnaby P/S er stillet følgende sikkerheder:

- Primær pant i ejendommen med regnskabsmæssig værdi t.dkk 20.528.
- 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 20.528.
- Sekundær transport i ejendommens lejeindtægter.
- Sekundær pant i forsikringssummer.
- Primær pant i kommanditselskabets likvide midler med regnskabsmæssig værdi t.dkk 1.171.
- Primær pant i kommanditisternes indbetalingsforpligtelse og resthæftelse overfor kommanditselskabet.

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

NOTER**16 Selskabets drift, ejendommens udlejning og finansiering samt den fortsatte drift**

Selskabets ejendom var i perioden indtil slutningen af januar 2019 kontrolleret af den tidligere 1. prioritetslångiver, Canada Life, og ejendommen blev i perioden fra lejers misligholdelse af lejeaftalen primært anvendt af den nu tidligere lejer til opbevaring og lager.

1. prioritetslånet blev den 31. januar 2019 erhvervet af PFA Barnaby P/S, som ligeledes er selskabets 2. prioritetslångiver. Selskabet genvandt i forlængelse heraf kontrollen over ejendommen, og vilkårene for selskabets lån blev i maj 2019 ændret, således at der nu er lange tilsagn på vilkår, selskabet forventes at kunne overholde.

Den tidligere lejers anvendelse af ejendommen er nu ophørt, og ejendommen er p.t. under opdeling i 4 lejemål – 3 restaurantlejemål i stueetagen og 1 butiks-, restaurant- eller biograflejemål på 1. sal. Genudlejningen forløber planmæssigt.

På baggrund heraf aflægges årsregnskabet efter going concern princippet.