

K/S Banbury

c/o Habro Fund Management a/s
Bredgade 34 A
1260 København K

Årsrapport for 2021

(18. regnskabsår)

CVR nr. 27 92 80 13

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling den 27. april 2022

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 2021 - Aktiver	12
Balance pr. 31. december 2021 - Passiver	13
Egenkapitalopgørelse	14 - 15
Noter til årsrapporten	16 - 21

LEDELSESPÅTEGNING

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapport for 2021 for K/S Banbury.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med selskabets vedtægter samt årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsregnskabet 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 27. april 2022

I bestyrelsen:

Robert Kristiansen (formand)

Søren Hugaard

Bent Soling

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Til kapitalejerne i K/S Banbury

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Banbury for regnskabsåret 1. januar 2021 - 31. december 2021, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2021 - 31. december 2021 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.

Væsentlig usikkerhed om fortsat drift

Uden at modificere vores konklusion henleder vi opmærksomheden på note 15 i regnskabet, hvoraf fremgår, at selskabets 1. prioritetslån skal rekonstrueres og tilpasses den nedsatte lejeindtægt, samt at selskabets engagement hos 2. prioritetslångiver forventes afviklet via indbetaling af investorernes resthæftelse og akkordering af den uafdækkede del. Der er således for indeværende væsentlig usikkerhed om selskabets fremtidige finansiering. Ledelsen og administrator forventer, at der vil blive indgået aftale med långivere, hvorefter der forventeligt kan opnås tilstrækkelig finansiering til at kunne fortsætte driften og aflægge i overensstemmelse hermed årsregnskabet under forudsætning af selskabets fortsatte drift. Vi er enige med ledelsen i beskrivelsen af usikkerhederne og valget af regnskabsprincip.

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 27. april 2022

Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr: 32 89 54 68

Carsten Collin

statsautoriseret revisor

MNE-nr.: mne9406

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet K/S Banbury
c/o Habro Fund Management a/s
Bredgade 34 A
1260 København K

CVR-nr.: 27 92 80 13
Hjemsted: København
Regnskabsår: 1. januar 2021 - 31. december 2021

Komplementar ApS Banbury Komplementar

Bestyrelse Robert Kristiansen (formand)
Søren Haugaard
Bent Soling

Selskabsadm. Habro Fund Management a/s
Bredgade 34 A
1260 København K

Revision Beierholm
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Knud Højgaards Vej 9
2860 Søborg
CVR-nr: 32 89 54 68

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktivitet

Virksomhedens væsentligste aktivitet består i udlejning af ejendommen beliggende The Cherwell Centre, OX16 2BB, Banbury, England.

Resultat for regnskabsåret 2021

Selskabets resultat før værdiregulering m.v. udgør t.dkk 932.

Regulering af ejendom og gæld udgør netto en indtægt på t.dkk 964.

Årets resultat udviser et overskud på t.dkk 1.896.

Egenkapital pr. 31. december 2021

Selskabets egenkapital pr. 31. december 2021 udgør t.dkk -9.199. Egenkapitalen er opgjort efter fradrag af overkurs og før eventuelle førtidsindfrielseomkostninger af selskabets lån.

Udlejning

Som følge af Covid-19 har lejerne i ejendommen været i restance. En væsentlig del af disse er nu honoreret. Pr. 31. december 2021 udestår et beløb på t.gbp 60 fra National Car Parks, som er blevet betalt i januar 2022, og t.gbp 43 fra Disco Bowl, som forventes betalt i løbet af 2022.

Hovedlejerer Matalans lejemål er i 2021 blevet overdraget til CDS (Superstore International Limited), der opererer under betegnelsen "The Range". I forbindelse med overdragelsen er lejerestancen på dette lejemål blevet indbetalt. Matalan hæfter fortsat for lejen.

Finansiering

1. prioritetslångiver, Kestrel Finance I S.a.r.L har efter aftale modtaget alle lejeindtægter i 2021. De samlede lejeindtægter dækker fortsat ikke ydelserne på selskabets 1. prioritetslån i England. Der arbejdes på indgåelse af en aftale med 1. prioritetslångiver, således at selskabet fremover kan servicere 1. prioritetslånet.

Selskabets engagement i Jutlander Bank (nu Sparekassen Danmark) er under afvikling. Bestyrelsen har primo 2021 opkrævet den fulde resthæftelse under Oprindelig Indskudskapital til nedbringelse af engagementet i videst muligt omfang. Den uafdækkede del af engagementet udgør ca. kr. 17 mio. Der forestår drøftelser med banken om vilkårene for en akkordering.

Fortsat drift

Det forventes, at aftaler med 1. og 2. prioritetslångivere falder på plads i 2022, og årsregnskabet aflægges derfor under forudsætning om fortsat drift.

Hændelser efter regnskabsårets udløb

Udbruddet og spredningen af Covid-19 forventes ikke at have væsentlig indvirkning på selskabets indtægtsgrundlag og drift i 2022. Det er endnu for tidligt at vurdere pandemiens langsigtede påvirkning af markedsværdien på investeringsejendomme.

Der er ikke derudover indtruffet forhold efter regnskabsårets afslutning, som har væsentlig betydning for bedømmelse af årsrapporten.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Generelt

Årsrapporten for K/S Banbury for 2021 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. 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:

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 886,04 (823,78 pr. 31/12 2020).

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.

Administrationsomkostninger

Administrationsomkostninger omfatter alle omkostninger vedrørende drift af selskabet, herunder selskabsadministration, revision, advokat, konsulent, bestyrelsesansvarsforsikring og gebyrer.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS (fortsat)

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

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 nominel 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 markedsrenten 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 2021 - 31. december 2021

	<u>Note</u>	<u>2021 dkk</u>	<u>2020 dkk</u>
Lejeindtægter mv.	1	7.007.339	6.643.925
Lejeindtægter mv. i alt		7.007.339	6.643.925
Administrationsomkostninger	2	-580.627	-518.589
Resultat før finansielle poster m.v.		6.426.712	6.125.336
Finansielle indtægter	3	752.595	380.423
Finansielle omkostninger	4	-6.247.325	-6.125.824
Resultat før værdiregulering		931.982	379.935
Værdireguleringer	5	963.868	-179.291
ÅRETS RESULTAT		<u>1.895.850</u>	<u>200.644</u>
Resultatdisponering			
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		<u>1.895.850</u>	<u>200.644</u>
		<u>1.895.850</u>	<u>200.644</u>

BALANCE PR. 31. december 2021**AKTIVER**

	<u>Note</u>	<u>31.12.2021</u> dkk	<u>31.12.2020</u> dkk
Anlægsaktiver			
Materielle anlægsaktiver			
Investeringsejendom	6	67.782.060	72.080.750
Materielle anlægsaktiver i alt		67.782.060	72.080.750
ANLÆGSAKTIVER I ALT		67.782.060	72.080.750
Omsætningsaktiver			
Tilgodehavender			
Tilgodehavender, investorindskud	7	201.442	477.872
Tilgodehavende leje		660.912	1.472.488
Andre tilgodehavender	8	27.150	64.902
Tilgodehavender i alt		889.504	2.015.262
Likvide beholdninger		855.495	567.465
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT		1.744.999	2.582.727
AKTIVER I ALT		69.527.059	74.663.477

BALANCE PR. 31. december 2021**PASSIVER**

	<u>Note</u>	<u>31.12.2021</u> dkk	<u>31.12.2020</u> dkk
Egenkapital			
Indskudskapitalen udgør kr. 137.591.200.			
Kontant andel af indskudskapital		57.520.318	54.620.314
Overført resultat		-66.719.666	-68.000.000
EGENKAPITAL I ALT		-9.199.348	-13.379.686
Gældsforpligtelser			
Langfristede gældsforpligtelser			
Prioritetsgæld, Kestrel Finance I S.a.r.l	9	63.762.845	68.369.785
Prioritetsgæld, Jutlander Bank	10	7.148.674	10.982.315
Langfristede gældsforpligtelser i alt		70.911.519	79.352.100
Kortfristede gældsforpligtelser			
Prioritetsgæld, Kestrel Finance I S.a.r.l	9	2.440.665	2.840.968
Prioritetsgæld, Jutlander Bank	10	750.000	750.000
Kassekredit, Jutlander Bank	11	1.256.374	1.930.743
Anden gæld	12	2.194.862	2.078.788
Periodeafgrænsningsposter, forudbetalt leje		1.172.987	1.090.564
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		7.814.888	8.691.063
GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT		78.726.407	88.043.163
PASSIVER I ALT		69.527.059	74.663.477
Personaleforhold	13		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	14		
Udlejning	15		
Finansiering	15		
Fortsat drift	15		

EGENKAPITALOPGØRELSE

	2021	2020
	dkk	dkk
Egenkapital		
Oprindelig Indskudskapital udgør:		
680 kommanditanparter á kr. 100.000, ultimo	68.000.000	68.000.000
Den kontante andel udgør:		
680 kommanditanparter á kr. 80.324, primo	54.620.314	51.620.314
Ændring i året	2.900.004	3.000.000
680 kommanditanparter á kr. 84.589, ultimo	57.520.318	54.620.314
Resthæftelse i alt, før misligholdte anparter	10.479.682	13.379.686
Resthæftelse, misligholdte anparter	1.294.549	0
Resthæftelse i alt, efter misligholdte anparter	9.185.133	13.379.686
Pr. kommanditanpart	15.411	19.676
Egenkapital, fortsat		
Ny Indskudskapital udgør:		
680 kommanditanparter á kr. 95.500, primo	64.940.000	64.940.000
Ændring i året	4.651.200	0
680 kommanditanparter á kr. 102.340, ultimo	69.591.200	64.940.000
Den kontante andel udgør:		
680 kommanditanparter á kr. 0, ultimo	0	0
Resthæftelse i alt, før misligholdte anparter	69.591.200	64.940.000
Resthæftelse, misligholdte anparter	8.596.560	0
Resthæftelse i alt, efter misligholdte anparter	60.994.640	64.940.000
Pr. kommanditanpart	102.340	95.500

For den Ny Indskudskapital gælder den begrænsning, at krav fra Kestrel Finance I S.a.r.l ("1. prioritetslångiver") og Jutlander Bank ("2. prioritetslångiver") og krav, der er afledt heraf, er undtaget fra kommanditisternes hæftelse.

EGENKAPITALOPGØRELSE

	2021	2020
	dkk	dkk
	<hr/>	<hr/>
Samlet Indskudskapital udgør:		
680 kommanditanparter, primo	132.940.000	132.940.000
Ændring i året	4.651.200	0
	<hr/>	<hr/>
680 kommanditanparter, ultimo	137.591.200	132.940.000
	<hr/>	<hr/>
Den kontante andel udgør:		
680 kommanditanparter, primo	54.620.314	51.620.314
Ændring i året	2.900.004	3.000.000
	<hr/>	<hr/>
680 kommanditanparter, ultimo	57.520.318	54.620.314
	<hr/>	<hr/>
Resthæftelse i alt, før misligholdte anparter	80.070.882	78.319.686
	<hr/>	<hr/>
Resthæftelse, misligholdte anparter	9.891.109	0
	<hr/>	<hr/>
Resthæftelse i alt, efter misligholdte anparter	70.179.773	78.319.686
	<hr/>	<hr/>
Pr. kommanditanpart	117.751	115.176
	<hr/>	<hr/>
Overført resultat		
Overført resultat, primo	-68.000.000	-68.200.644
Overført af årets resultat	1.895.850	200.644
Hensat til tab, misligholdte anparter	-615.516	0
	<hr/>	<hr/>
Overført resultat, ultimo	-66.719.666	-68.000.000
	<hr/>	<hr/>
Egenkapital i alt	-9.199.348	-13.379.686
	<hr/>	<hr/>

NOTER

	2021	2020
	dkk	dkk
	<hr/>	<hr/>
1 Lejeindtægter mv.		
Lejeindtægter	7.013.456	6.607.595
Service charge, egen andel tomt lejemål	-6.117	36.330
	<hr/>	<hr/>
Lejeindtægter mv. i alt	7.007.339	6.643.925
	<hr/>	<hr/>
<p>Den indtægtsførte leje udgør den periodiserede leje i henhold til lejeaftalerne med de i alt 3 lejere.</p> <p>Selskabets ejendom er udlejet til 3 lejere på forskellige vilkår. Hovedlejeren er CDS (Superstore International Limited), hvis leje p.t. udgør gbp 573.539 p.a., svarende til ca. 71% af den samlede leje på p.t. gbp 808.539 p.a.</p>		
2 Administrationsomkostninger		
Selskabsadministrationshonorar	217.200	211.902
Ejendomsadministrationshonorar	114.428	105.423
Revision, DK	20.000	20.000
Lovpligtig regnskabsindberetning	2.500	2.500
Revisor, UK	15.263	14.536
Bestyrelsesansvarsforsikring	3.219	3.219
Kriminalitetsforsikring	2.318	2.318
Gruppelivsforsikring	48.211	49.080
Rejseomkostninger	9.843	12.058
Omkostninger, Asset Management	114.758	82.382
Ejendomsvurdering	21.615	0
Diverse omkostninger	11.272	15.171
	<hr/>	<hr/>
Administrationsomkostninger i alt	580.627	518.589
	<hr/>	<hr/>
3 Finansielle indtægter		
Renter, kreditinstitutter	35	405
Renter, investorer	0	11.223
Kursgevinst, valuta	752.560	368.795
	<hr/>	<hr/>
Finansielle indtægter i alt	752.595	380.423
	<hr/>	<hr/>

NOTER

	2021 dkk	2020 dkk
4 Finansielle omkostninger		
Renter, prioritetsgæld, Kestrel Finance I S.a.r.l	5.208.001	5.040.226
Renter, prioritetsgæld, Jutlander Bank	887.736	922.926
Renter, kassekredit, Jutlander Bank	129.377	141.402
Låneomkostninger, Jutlander Bank	5.000	5.000
Renter, komplementarselskab	17.211	16.270
	<u>6.247.325</u>	<u>6.125.824</u>
5 Værdireguleringer		
Regulering ejendom, afkastrelateret, jf. note 6	-9.061.580	3.506.560
Regulering ejendom, kursrelateret, jf. note 6	4.762.890	-4.625.250
Regulering prio.gæld, markedsværdirelateret, jf. note 9	7.192.234	-5.236.084
Regulering prio.gæld, kursrelateret, jf. note 9	-5.444.667	4.193.835
Regulering prio.gæld, markedsværdirelateret, jf. note 10	3.083.641	1.795.583
Regulering kassekredit, markedsværdirelateret, jf. note 11	431.350	186.065
	<u>963.868</u>	<u>-179.291</u>
6 Investeringsejendom		
Anskaffessum	163.712.617	163.712.617
Købsomkostninger	18.889.917	18.889.917
	<u>182.602.534</u>	<u>182.602.534</u>
Anskaffessum i alt	182.602.534	182.602.534
Anskaffessum, ultimo, GBP	15.040.480	15.040.480
Regulering til dagsværdi, primo	-110.521.784	-109.403.094
Årets regulering, afkastrelateret (resultatopgørelse)	-9.061.580	3.506.560
Årets regulering, kursrelateret (resultatopgørelse)	4.762.890	-4.625.250
	<u>-114.820.474</u>	<u>-110.521.784</u>
Regulering til dagsværdi, ultimo	-114.820.474	-110.521.784
	<u>67.782.060</u>	<u>72.080.750</u>
Dagsværdi, ultimo	67.782.060	72.080.750
Dagsværdi, ultimo, GBP	7.650.000	8.750.000

Den bogførte værdi af ejendommen er baseret på en vurdering fra ekstern mægler.

NOTER

	2021	2020
	dkk	dkk
7 Tilgodehavender, investorindskud		
Indskudskapital, kontant andel	54.620.314	51.620.314
Forhøjelse af kontant indskudskapital	2.900.004	3.000.000
Indbetalt, ultimo	-55.932.128	-53.371.211
Hensættelser til imødegåelse af tab	-1.386.748	-771.231
	<hr/>	<hr/>
Tilgodehavender, investorindskud i alt	201.442	477.872
	<hr/>	<hr/>

Hensættelsen til imødegåelse af tab er de stipulerede, ikke indbetalte rater på de misligholdte anparter. Selskabet er i gang med at inddrive de ikke betalte rater fra restanterne.

Tilgodehavendet per 31. december 2021 på t.dkk 201 er indgået til kommanditselskabet.

Bestyrelsens andel af tilgodehavender, ultimo udgør i alt t.dkk 71 (2020 t.dkk 347). Der er i året opkrævet t.dkk 1.211, indbetalt t.dkk 886 og hensat t.dkk 601 til imødegåelse af tab på ét bestyrelsesmedlem.

8 Andre tilgodehavender		
Tilgodehavende moms, DK	27.150	26.488
Låneaftale med investor	0	38.414
	<hr/>	<hr/>
Andre tilgodehavender i alt	27.150	64.902
	<hr/>	<hr/>

NOTER

	2021	2020
	dkk	dkk
9 Prioritetsgæld, Kestrel Finance I S.a.r.l		
Prioritetsgæld til optagelseskurs	102.921.487	106.181.163
Prioritetsgæld, nominelt, GBP	9.455.524	9.754.994
Kursregulering, primo	-34.970.410	-36.012.659
Årets værdiregulering, markedsværdirelateret (resultatopg.)	-7.192.234	5.236.084
Årets værdiregulering, kursrelateret (resultatopgørelse)	5.444.667	-4.193.835
Kursregulering, ultimo	-36.717.977	-34.970.410
Kursværdi, ultimo	66.203.510	71.210.753
<u>Langfristet del:</u>		
Forfalder mere end 5 år efter statusdagen	52.778.532	58.368.995
Forfalder mellem 1 og 5 år efter statusdagen	10.984.313	10.000.790
Langfristet del i alt	63.762.845	68.369.785
<u>Kortfristet del:</u>		
Forfalder inden 1 år efter statusdagen	2.440.665	2.840.968

Dagsværdien af 1. prioritetslånet er justeret til værdien af de stillede sikkerheder med henvisning til kreditrisikoen og for at reducere den manglende sammenhæng mellem aktiv og gæld. Den nominelle gæld udgør pr. 31.12.2021 kr. 83.779.725. Værdien af de opgjorte sikkerhedsstillelser for gælden til Kestrel Finance I S.a.r.l anses for objektiv målbar efter niveau 3 i dagsværdihierarkiet. Der er restance på gælden pr. 31. december 2021.

Lånets løbetid er til 15. juli 2028, og renten er fast 6,07% p.a. i hele perioden.

Ved førtidig indfrielse skal lånet indfries til en kurs beregnet således, at långiver kompenseres for en eventuel lavere forventet genplaceringsrente. Lånet skal minimum indfries til kurs 100. Overkursen kan være betydelig.

NOTER

	2021	2020
	dkk	dkk
	<hr/>	<hr/>
10 Prioritetsgæld, Jutlander Bank		
<u>Langfristet del:</u>		
Forfalder mere end 5 år efter statusdagen	4.148.674	7.982.315
Forfalder mellem 1 og 5 år efter statusdagen	3.000.000	3.000.000
	<hr/>	<hr/>
Langfristet del i alt	7.148.674	10.982.315
	<hr/>	<hr/>
<u>Kortfristet del:</u>		
Forfalder inden 1 år efter statusdagen	750.000	750.000
	<hr/>	<hr/>
<p>Dagsværdien af lånet er justeret til værdien af de stillede sikkerheder med henvisning til kreditrisikoen og for at reducere den manglende sammenhæng mellem aktiv og gæld. Den nominelle gæld udgør pr. 31.12.2021 kr. 21.725.255. Værdien af de opgjorte sikkerhedsstillelser for gælden til Jutlander Bank anses for objektiv målbar efter niveau 3 i dagsværdihierarkiet. Dagsværdiregulering af gælden sker over resultatopgørelsen. Gælden er pr. 31. december 2021 ikke misligholdt.</p>		
11 Kassekredit, Jutlander Bank		
<p>Dagsværdien af kassekreditte er justeret til værdien af de stillede sikkerheder med henvisning til kreditrisikoen og for at reducere den manglende sammenhæng mellem aktiv og gæld. Den nominelle gæld udgør pr. 31.12.2021 kr. 3.455.648. Værdien af de opgjorte sikkerhedsstillelser for gælden til Jutlander Bank anses for objektiv målbar efter niveau 3 i dagsværdihierarkiet. Dagsværdiregulering af gælden sker over resultatopgørelsen. Gælden er pr. 31. december 2021 ikke misligholdt.</p>		
12 Anden gæld		
Mellemregning ApS Banbury Komplementar	246.696	233.205
Skyldige renter	1.093.938	1.334.853
Skyldig moms, UK	575.209	364.273
Skyldig service charge	252.819	120.257
Skyldige omkostninger	26.200	26.200
	<hr/>	<hr/>
Anden gæld i alt	2.194.862	2.078.788
	<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.

NOTER

13 Personaleforhold

Der har ikke været ansatte i årets løb.

14 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

For 1. prioritetsgæld hos Kestrel Finance I S.a.r.l er stillet følgende sikkerheder:

- Primær pant i ejendommen med regnskabsmæssig værdi t.dkk 67.782.
- Primær transport i ejendommens lejeindtægter.
- Primær pant i forsikringssummer.

For 2. prioritetsgæld hos Jutlander Bank er stillet følgende sikkerheder:

- Sekundær pant i ejendommen med regnskabsmæssig værdi t.dkk 67.782.
- Sekundær transport i ejendommens lejeindtægter.
- Sekundær pant i forsikringssummer.
- Primær pant i kommanditisternes indbetalingsforpligtelse og resthæftelse under den Oprindelige Indskudskapital.

15 Udlejning

Som følge af Covid-19 har lejerne i ejendommen været i restance. En væsentlig del af disse er nu honoreret. Pr. 31. december 2021 udestår et beløb på t.gbp 60 fra National Car Parks, som er blevet betalt i januar 2022, og t.gbp 43 fra Disco Bowl, som forventes betalt i løbet af 2022.

Hovedlejeren Matalans lejemål er i 2021 blevet overdraget til CDS (Superstore International Limited), der opererer under betegnelsen "The Range". I forbindelse med overdragelsen er lejerestancen på dette lejemål blevet indbetalt. Matalan hæfter fortsat for lejen.

Finansiering

1. prioritetslångiver, Kestrel Finance I S.a.r.L har efter aftale modtaget alle lejeindtægter i 2021. De samlede lejeindtægter dækker fortsat ikke ydelserne på selskabets 1. prioritetslån i England. Der arbejdes på indgåelse af en aftale med 1. prioritetslångiver, således at selskabet fremover kan servicere 1. prioritetslånet.

Selskabets engagement i Jutlander Bank (nu Sparekassen Danmark) er under afvikling. Bestyrelsen har primo 2021 opkrævet den fulde resthæftelse under Oprindelig Indskudskapital til nedbringelse af engagementet i videst muligt omfang. Den uafdækkede del af engagementet udgør ca. kr. 17 mio. Der forestår drøftelser med banken om vilkårene for en akkordering.

Fortsat drift

Det forventes, at aftaler med 1. og 2. prioritetslångivere falder på plads i 2022, og årsregnskabet aflægges derfor under forudsætning om fortsat drift.