

K/S Habro-Stevenage

Bredgade 34 A
1260 København K

Årsrapport for 2017

(14. regnskabsår)

CVR nr. 27676499

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling den 5. april 2018

Kaare Gamborg

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4 - 6
Selskabsoplysninger	7
Ledelsesberetning	8 - 9
Anvendt regnskabspraksis	10 - 11
Resultatopgørelse	12
Balance pr. 31. december 2017 - Aktiver	13
Balance pr. 31. december 2017 - Passiver	14
Noter til årsrapporten	15 - 23

LEDELSESPÅTEGNING

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapport for 2017 for K/S Habro-Stevenage.

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 5. april 2018

I bestyrelsen:

Lars Sørensen (formand)

Johnny Hansen

Lars Christensen

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Til kapitalejerne i K/S Habro-Stevenage

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Habro-Stevenage for regnskabsåret 1. januar 2017 - 31. december 2017, 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 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2017 - 31. december 2017 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 16 i regnskabet, hvoraf fremgår, at selskabets misligholdte 1. og 2. prioritetslån skal rekonstrueres i 2018. Det er således for indeværende fortsat væsentlig usikkerhed omkring selskabets fremtidige finansiering. Ledelsen og administrator forventer i lighed med sidste år, at der vil kunne indgås aftale med en eller flere lejere i det kommende år, hvorefter der forventeligt kan opnås tilstrækkelig finansiering til at reetablere udlejningsvirksomheden. Baseret herpå aflægges 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 fejlinformation, 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 5. april 2018

Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR nr.: 32895468

Carsten Collin

statsautoriseret revisor

MNE-nr.: mne9406

SELSKABSOPLYSNINGER

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

CVR-nr.: 27676499
Hjemsted: København
Regnskabsår: 1. januar 2017 - 31. december 2017

Komplementar ApS Habro Komplementar-22

Bestyrelse Lars Sørensen (formand)
Johnny Hansen
Lars Christensen

Selskabsadm. ApS Habro Komplementar-22
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 7, The Forum, Stevenage, Herts, England og driver udlejningsvirksomhed med denne.

Resultat for regnskabsåret 2017

Selskabets resultat før værdiregulering m.v. udgør t.dkk -5.673.

Regulering af ejendom og gæld udgør netto en indtægt på t.dkk 5.253.

Årets resultat udviser et underskud på t.dkk 419.

Egenkapital pr. 31. december 2017

Selskabets egenkapital pr. 31. december 2017 udgør t.dkk -23.252.

Kommanditselskabet ejer 32 (32%) egne anparter i selskabet.

Selskabets lejer, finansiering og fortsatte drift

Selskabets lejer, Bhs Ltd., gik i 2016 i betalingsstandsning, og lejekontrakten blev ophævet 7. april 2017. Der arbejdes på at finde en ny lejer eller nye lejere. Det forventes dog, at lejeniveauet vil blive væsentligt lavere. Ejendommen er i regnskabet værdiansat baseret på den nuværende situation som uudlejet. Værdien er skønsmæssigt fastsat af administrators engelske kontor under hensyntagen til tomgang, ombygningsomkostninger og genudlejningsomkostninger samt det forhold, at der er konstateret asbest i ejendommen. Der er forudsat en lejefri periode for ny lejer eller nye lejere på 18 måneder og indgåelse af lejeaftale i 2018.

Lejers betalingsstandsning og fraflytning har medført, at 1. prioritetsgælden ikke er serviceret efter betalingsstandsningen. Som følge af situationen har 1. prioritetslångiver taget ejendommen i receivership, så de kan sælge ejendommen uden varsel. Långiver, Canada Life, har 1. prioritets sikkerhed i ejendommen, lejeindtægterne og forsikringssummen knyttet til ejendommen, mens selskabets øvrige aktiver og investorernes resthæftelse er primært pantsat til sikkerhed for 2. prioritetslånet. Derfor er værdien af gælden samtidig dagsværdireguleret til værdien af ejendommen. For 2. prioritetsgælden er der tilsvarende foretaget en dagsværdiregulering baseret på de eksisterende sikkerheder.

Det er ledelsens og administrators forventning baseret på erfaringer om markedet, at ejendommen kan genudlejes.

1. prioritetsgælden forventes i 2018 rekonstrueret. Der forhandles med långiver om rekonstruktion, men udfaldet af forhandlingerne er forbundet med usikkerhed. Såfremt der ikke indgås aftale med 1. prioritetslångiver, skal lånet indfries, og ejendommen skal sælges. Ledelsen og administrator forventer på grundlag af erfaringer fra tidligere lignende forhandlingsforløb at kunne forhandle aftale på plads med långiver, der sikrer tilstrækkelig finansiering til, at selskabet kan fortsætte driften i 2018.

PFA Barnaby P/S har som en del af et samlet køb af en større låneportefølje overtaget 2. prioritetslånet fra HSH Nordbank. Ændringen har ingen konsekvenser for kommanditselskabets lån, og vilkårene for lånet er uændrede.

LEDELSESBERETNING (fortsat)

Selskabets lejer, finansiering og fortsatte drift,

2. prioritetsgælden er i 2017 ikke blevet serviceret, men der forventes indgået aftale med PFA Barnaby P/S om restrukturering af gælden i 2018. En del af gælden til PFA Barnaby P/S, som ikke kan dækkes af likvider i selskabet og indbetalinger fra kommanditisterne forventes eftergivet.

I forventning om, at genudlejning af ejendommen og refinansieringer gennemføres i 2018, 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-Stevenage for 2017 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B 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 839,12 (868,32 pr. 31/12 2016).

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.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS (fortsat)**BALANCEN****Skat**

Skat af selskabets resultat samt udskudt skat medtages ikke i kommanditselskabets årsrapport, da disse påhviler den enkelte kommanditist personligt.

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 beregnes som nominal restgæld reguleret for den tilbagediskonterede sum af forskelsrenter i fastrenteperioden. Forskelsrenten opgøres som differencen mellem markedsrenten på statusdagen og renten for fastrenteperioden. Værdien korrigeres tillige for kredit-risikoen knyttet til de etablerede sikkerheder for lånet. Tilvalget af dagsværdimetoden efter årsregnskabslovens § 37, stk. 5 sker for at eliminere eller reducere det mismatch der ellers opstår ved måling af aktiv og gæld.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilken ikke vurderes at være signifikant forskellig fra dagsværdien

Værdireguleringer foretages over resultatopgørelsen.

RESULTATOPGØRELSE for perioden 1. januar 2017 - 31. december 2017

	<u>Note</u>	<u>2017 dkk</u>	<u>2016 dkk</u>
Lejeindtægter	1	0	1.912.440
Driftsomkostninger	2	-315.068	-267.903
Lejeindtægter i alt		-315.068	1.644.537
Administrationsomkostninger	3	-202.333	-294.673
Resultat før finansielle poster m.v.		-517.401	1.349.864
Finansielle indtægter	4	93.193	1.239
Finansielle omkostninger	5	-5.248.401	-5.765.093
Resultat før værdiregulering		-5.672.609	-4.413.990
Værdireguleringer	6	5.253.154	77.365.404
ÅRETS RESULTAT		-419.455	72.951.414
Resultatdisponering			
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		-419.455	72.951.414
		-419.455	72.951.414

BALANCE PR. 31. december 2017**AKTIVER**

	<u>Note</u>	<u>31.12.2017</u> dkk	<u>31.12.2016</u> dkk
Anlægsaktiver			
Materielle anlægsaktiver			
Investeringsejendom	7	11.160.295	11.548.655
Materielle anlægsaktiver i alt		<u>11.160.295</u>	<u>11.548.655</u>
ANLÆGSAKTIVER I ALT		<u>11.160.295</u>	<u>11.548.655</u>
Omsætningsaktiver			
Tilgodehavender			
Tilgodehavender, investorindskud	8	0	182.495
Andre tilgodehavender	9	35.277	24.710
Periodeafgrænsningsposter, ejendomsadm. honorar		0	12.591
Tilgodehavender i alt		<u>35.277</u>	<u>219.796</u>
Likvide beholdninger		<u>1.289.787</u>	<u>2.155.644</u>
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT		<u>1.325.064</u>	<u>2.375.440</u>
AKTIVER I ALT		<u>12.485.359</u>	<u>13.924.095</u>

BALANCE PR. 31. december 2017**PASSIVER**

	<u>Note</u>	<u>31.12.2017</u> dkk	<u>31.12.2016</u> dkk
Egenkapital			
Indskudskapitalen udgør kr. 88.780.000.			
Kontant andel af indskudskapital	10	51.625.000	51.625.000
Overført resultat	10	-74.876.858	-74.481.743
EGENKAPITAL I ALT		-23.251.858	-22.856.743
Gældsforpligtelser			
Langfristede gældsforpligtelser			
Prioritetsgæld, Canada Life, GBP	11	0	0
Prioritetsgæld, PFA Barnaby P/S, Tranche 1, DKK	12	0	23.022.676
Prioritetsgæld, PFA Barnaby P/S, Tranche 2, DKK	12	0	0
Langfristede gældsforpligtelser i alt		0	23.022.676
Kortfristede gældsforpligtelser			
Prioritetsgæld, Canada Life, GBP	11	3.899.133	8.341.215
Prioritetsgæld, PFA Barnaby P/S, Tranche 1, DKK	12	23.323.244	1.500.000
Prioritetsgæld, PFA Barnaby P/S, Tranche 2, DKK	12	0	0
Anden gæld	13	8.514.840	3.916.947
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		35.737.217	13.758.162
GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT		35.737.217	36.780.838
PASSIVER I ALT		12.485.359	13.924.095
Personaleforhold	14		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	15		
Selskabets lejer, finansiering og fortsatte drift	16		

NOTER

	2017	2016
	dkk	dkk
	<hr/>	<hr/>
1 Lejeindtægter m.v.		
Leje	0	1.912.440
	<hr/>	<hr/>
Lejeindtægter m.v. i alt	0	1.912.440
	<hr/>	<hr/>
2 Driftsomkostninger		
Forsikring	117.527	8.257
Ejendomsadministrationshonorar	49.567	54.858
Omkostninger, drift ejendom	147.974	204.788
	<hr/>	<hr/>
Driftsomkostninger i alt	315.068	267.903
	<hr/>	<hr/>
3 Administrationsomkostninger		
Selskabsadministrationshonorar	132.380	129.784
Honorar, VAT-agent, UK	19.626	20.308
Revision, DK	19.000	19.000
Lovpligtig regnskabsindberetning	2.500	2.500
Revisor, UK	14.004	14.607
Bestyrelsesansvarsforsikring	3.219	3.219
Omkostninger, CVA Bhs Ltd.	0	99.317
Diverse omkostninger	11.604	5.938
	<hr/>	<hr/>
Administrationsomkostninger i alt	202.333	294.673
	<hr/>	<hr/>
4 Finansielle indtægter		
Renter, kreditinstitutter	11	1.239
Renter, investorer	414	0
Kursgevinst, valuta	92.768	0
	<hr/>	<hr/>
Finansielle indtægter i alt	93.193	1.239
	<hr/>	<hr/>
5 Finansielle omkostninger		
Renter, prioritetsgæld, Canada Life	4.193.256	4.519.186
Renter, prioritetsgæld, PFA Barnaby P/S / HSH Nordbank	1.035.399	1.056.806
Renter, komplementarselskab	14.666	13.964
Renter, kreditinstitutter	5.080	1.063
Kurstab, valuta	0	174.074
	<hr/>	<hr/>
Finansielle omkostninger i alt	5.248.401	5.765.093
	<hr/>	<hr/>

NOTER

	2017	2016
	dkk	dkk
	<u> </u>	<u> </u>
6 Værdireguleringer		
Regulering ejendom, afkastrelateret, jf. note 7	0	-14.268.103
Regulering ejendom, kursrelateret, jf. note 7	-388.360	-1.900.171
Regulering prioritetsgæld, markedsværdirelateret, jf. note 11	4.306.399	70.266.059
Regulering prioritetsgæld, kursrelateret, jf. note 11	135.683	1.370.757
Regulering prioritetsgæld, markedsværdirelateret, jf. note 12	1.199.432	21.896.862
	<u> </u>	<u> </u>
Værdireguleringer i alt	5.253.154	77.365.404
	<u> </u>	<u> </u>
7 Investeringsejendom		
Anskaffelsessum	128.165.780	128.165.780
Købsomkostninger	12.480.559	12.480.559
	<u> </u>	<u> </u>
Anskaffelsessum i alt	140.646.339	140.646.339
	<u> </u>	<u> </u>
Anskaffelsessum, ultimo, GBP	11.470.000	11.470.000
	<u> </u>	<u> </u>
Regulering til dagsværdi, primo	-129.097.684	-112.929.410
Årets regulering, afkastrelateret	0	-14.268.103
Årets regulering, kursrelateret	-388.360	-1.900.171
	<u> </u>	<u> </u>
Regulering til dagsværdi, ultimo	-129.486.044	-129.097.684
	<u> </u>	<u> </u>
Dagsværdi, ultimo	11.160.295	11.548.655
	<u> </u>	<u> </u>
Dagsværdi, ultimo, GBP	1.330.000	1.330.000
	<u> </u>	<u> </u>

Den i 2017 og 2016 bogførte værdi for ejendommen er baseret på vurdering på hvad ejendommen er værd i uudlejet stand og under hensyntagen til tomgang, lejefri periode, ombygningsomkostninger og genudlejningsomkostninger, se endvidere note 16.

NOTER

	2017	2016
	dkk	dkk
	<hr/>	<hr/>
8 Tilgodehavender, investorindskud		
Indskudskapital, kontant andel	51.625.000	53.575.000
Ændring i året	0	-1.950.000
Indbetalt, ultimo	-39.301.760	-39.094.925
Hensættelser til imødegåelse af tab (egne anparter)	-12.323.240	-12.347.580
	<hr/>	<hr/>
Tilgodehavender, investorindskud i alt	0	182.495
	<hr/>	<hr/>

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

Bestyrelsens andel af tilgodehavender, ultimo, udgør i alt t.dkk 0 (2016 t.dkk 91). Der er i året indbetalt t.dkk 91.

	2017	2016
	dkk	dkk
	<hr/>	<hr/>
9 Andre tilgodehavender		
Tilgodehavende moms, DK	16.547	11.223
Tilgodehavende moms, UK	18.730	13.487
	<hr/>	<hr/>
Andre tilgodehavender i alt	35.277	24.710
	<hr/>	<hr/>

NOTER

	2017	2016
	dkk	dkk
	<hr/>	<hr/>
10 Egenkapital		
Oprindelig Indskudskapital udgør:		
100 A- og B-kommanditanparter á kr. 650.000, ultimo	65.000.000	65.000.000
	<hr/>	<hr/>
Den kontante andel af indskudskapital udgør:		
100 A- og B-kommanditanparter á kr. 516.250, primo	51.625.000	53.575.000
Ændring i året	0	-1.950.000
	<hr/>	<hr/>
100 A- og B-kommanditanparter á kr. 516.250, ultimo	51.625.000	51.625.000
	<hr/>	<hr/>
Resthæftelse i alt, før egne og misligholdte anparter	13.375.000	13.375.000
	<hr/>	<hr/>
Resthæftelse, egne og misligholdte anparter	5.350.000	5.350.000
	<hr/>	<hr/>
Resthæftelse i alt, efter egne og misligholdte anparter	8.025.000	8.025.000
	<hr/>	<hr/>
Pr. A- og B-kommanditanpart	133.750	133.750
	<hr/>	<hr/>
Ny Indskudskapital udgør:		
58 B-kommanditanparter á kr. 410.000, ultimo	23.780.000	23.780.000
	<hr/>	<hr/>
Den kontante andel udgør:		
58 B-kommanditanparter á kr. 0, ultimo	0	0
	<hr/>	<hr/>
Resthæftelse i alt, før misligholdte anparter	23.780.000	23.780.000
	<hr/>	<hr/>
Resthæftelse, misligholdte anparter	3.280.000	3.280.000
	<hr/>	<hr/>
Resthæftelse i alt, efter misligholdte anparter	20.500.000	20.500.000
	<hr/>	<hr/>
Pr. B-kommanditanpart	410.000	410.000
	<hr/>	<hr/>

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

	2017	2016
	dkk	dkk
	<u> </u>	<u> </u>
10 Egenkapital, fortsat		
Samlet Indskudskapital udgør:		
100 A- og B-kommanditanparter, ultimo	88.780.000	88.780.000
	<u> </u>	<u> </u>
Den kontante andel udgør:		
100 A- og B-kommanditanparter, primo	51.625.000	53.575.000
Ændring i året	0	-1.950.000
	<u> </u>	<u> </u>
100 A- og B-kommanditanparter, ultimo	51.625.000	51.625.000
	<u> </u>	<u> </u>
Resthæftelse i alt, før egne og misligholdte anparter	37.155.000	37.155.000
	<u> </u>	<u> </u>
Resthæftelse, egne og misligholdte anparter	8.630.000	8.630.000
	<u> </u>	<u> </u>
Resthæftelse i alt, efter egne og misligholdte anparter	28.525.000	28.525.000
	<u> </u>	<u> </u>
Pr. A-kommanditanpart	133.750	133.750
Pr. B-kommanditanpart	543.750	543.750
	<u> </u>	<u> </u>
Overført resultat		
Overført resultat, primo	-74.481.743	-147.308.054
Overført af årets resultat	-419.455	72.951.414
Hensat til tab investorindskud (egne og misligholdte anparter)	24.340	-125.103
	<u> </u>	<u> </u>
Overført resultat, ultimo	-74.876.858	-74.481.743
	<u> </u>	<u> </u>
Egenkapital i alt	-23.251.858	-22.856.743
	<u> </u>	<u> </u>

Kommanditselskabet ejer 32 (32%) egne anparter i selskabet.

NOTER

	2017	2016
	dkk	dkk
11 Prioritetsgæld, Canada Life		
Prioritetsgæld, til optagelseskurs	88.380.347	88.380.347
Prioritetsgæld, nominelt, GBP	7.909.464	7.909.464
Værdiregulering, primo	-80.039.132	-8.402.316
Årets værdiregulering, renterelateret	-4.306.399	-70.266.059
Årets værdiregulering, kursrelateret	-135.683	-1.370.757
Værdiregulering, ultimo	-84.481.214	-80.039.132
Kursværdi, ultimo	3.899.133	8.341.215
Prioritetsgæld, dagsværdi, GBP	464.669	960.615
<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	3.899.133	8.341.215

Dagsværdien for 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. Forskelsrenten opgøres som differencen mellem markedsrenten på statutidspunktet og renten i fastrenteperioden. Selskabets lejer, Bhs Ltd., gik i 2016 i betalingsstandsning, og lejekontrakten blev ophævet 7. april 2017. Der arbejdes på at finde en ny lejer eller nye lejere, men det forventes, at lejeniveauet bliver væsentligt lavere. Ejendommens dagsværdi er i den forbindelse nedskrevet til en vurderet dagsværdi på 11,2 mio. dkk. jf. note 7. Långiver, Canada Life, har 1. prioritets sikkerhed i ejendommen, lejeindtægterne og forsikringssummen knyttet til ejendommen, mens selskabets øvrige aktiver og investorenes resthæftelse er primært pantsat til sikkerhed for 2. prioritetslånet. Da værdien af 2. prioritetslånets sikkerheder vurderes at være mindre end gælden til 2. prioritetslångiver, er dagsværdien af gælden til 1. prioritetslångiver justeret til værdien af de stillede sikkerheder med henvisning til kreditrisikoen og for at reducere manglende sammenhæng mellem aktiv og gæld. Dagsværdihierarki niveau 3 med subjektiv vurdering af ejendomsværdien er anvendt. Lejers betalingsstandsning og fraflytning har medført, at 1. prioritetsgælden ikke er serviceret fuldt ud efter betalingsstandsningen, der henvises i øvrigt til note 16. Rente- og valutarisikoen, der knytter sig til lånet, vurderes i den nuværende situation i al væsentlighed afdækket af den for lånet etablerede sikkerhed i ejendommen jf. note 15.

NOTER

	<u>2017</u> dkk	<u>2016</u> dkk
12 Prioritetsgæld, PFA Barnaby P/S		
Tranche 1		
<u>Langfristet del:</u>		
Forfalder mere end 5 år efter statusdagen	0	0
Forfalder mellem 1 og 5 år efter statusdagen	0	23.022.676
	<u>0</u>	<u>23.022.676</u>
Langfristet del i alt	0	23.022.676
	<u>0</u>	<u>23.022.676</u>
<u>Kortfristet del:</u>		
Forfalder inden 1 år efter statusdagen	23.323.244	1.500.000
	<u>23.323.244</u>	<u>1.500.000</u>
Tranche 2		
<u>Langfristet del:</u>		
Forfalder mere end 5 år efter statusdagen	0	0
Forfalder mellem 1 og 5 år efter statusdagen	0	0
	<u>0</u>	<u>0</u>
Langfristet del i alt	0	0
	<u>0</u>	<u>0</u>
<u>Kortfristet del:</u>		
Forfalder inden 1 år efter statusdagen	0	0
	<u>0</u>	<u>0</u>

Dagsværdien for den variable prioritetsgæld er opgjort som summen af den oprindelige resthæftelse, den pro rata ratariske hæftelse overfor PFA Barnaby, tilgodehavende investorindskud, tilgodehavender moms, DK, likvider i Danmark minus skyldige renter på lånet i alt. Da långiver PFA Barnaby har sikkerhed i disse, er gældens dagsværdi justeret tilsvarende med henvisning til kreditrisikoen og for at reducere manglende sammenhæng mellem aktiv og gæld. Den nominelle gæld udgør pr. 31/12 2017 kr. 46.419.538. Værdien af de opgjorte sikkerhedsstillelser for gælden til PFA Barnaby anses for objektiv målbar efter niveau 2 i dagsværdihierarkiet.

13 Anden gæld		
Mellemregning med ApS Habro Komplementar-22	240.310	228.805
Skyldige renter	8.241.249	3.642.376
Skyldige omkostninger	33.281	45.766
	<u>8.514.840</u>	<u>3.916.947</u>
Anden gæld i alt	<u>8.514.840</u>	<u>3.916.947</u>

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 11.160.
- Primær transport i ejendommens lejeindtægter.
- Primær pant i forsikringssummer.

For 2. prioritetsgæld hos PFA Barnaby P/S, tranche 1 er stillet følgende sikkerheder:

- Sekundær pant i ejendommen med regnskabsmæssig værdi t.dkk 11.160.
- Sekundær transport i ejendommens lejeindtægter.
- Sekundær pant i forsikringssummer.
- Primær pant i kommanditselskabets likvide midler med regnskabsmæssig værdi t.dkk 438.
- Primær pant i kommanditisternes indbetalingsforpligtelse og resthæftelse under Oprindeligt Indskudskapital overfor kommanditselskabet.

For 2. prioritetsgæld hos PFA Barnaby P/S, tranche 2 er stillet følgende sikkerheder:

- Sekundær pant i ejendommen med regnskabsmæssig værdi 11.160.
- Sekundær transport i ejendommens lejeindtægter.
- Sekundær pant i forsikringssummer.
- Primær pant i kommanditselskabets likvide midler med regnskabsmæssig værdi t.dkk 438.

Herudover har kommanditisterne påtaget sig en direkte pro rata risk hæftelse på 250.000 kr. pr. anpart overfor PFA Barnaby P/S til sikkerhed for 2. prioritetsgæld.

16 Selskabets lejer, finansiering og fortsatte drift

Selskabets lejer, Bhs Ltd., gik i 2016 i betalingsstandsning, og lejekontrakten blev ophævet 7. april 2017. Der arbejdes på at finde en ny lejer eller nye lejere. Det forventes dog, at lejeniveauet vil blive væsentligt lavere. Ejendommen er i regnskabet værdiansat baseret på den nuværende situation som uudlejet. Værdien er skønsmæssigt fastsat af administrators engelske kontor under hensyntagen til tomgang, ombygningsomkostninger og genudlejningsomkostninger samt det forhold, at der er konstateret asbest i ejendommen. Der er forudsat en lejefri periode for ny lejer eller nye lejere på 18 måneder og indgåelse af lejeaftale i 2018.

Lejers betalingsstandsning og fraflytning har medført, at 1. prioritetsgælden ikke er serviceret efter betalingsstandsningen. Som følge af situationen har 1. prioritetslångiver taget ejendommen i receivership, så de kan sælge ejendommen uden varsel. Långiver, Canada Life, har 1. prioritets sikkerhed i ejendommen, lejeindtægterne og forsikringssummen knyttet til ejendommen, mens selskabets øvrige aktiver og investorernes resthæftelse er primært pantsat til sikkerhed for 2. prioritetslånet. Derfor er værdien af gælden samtidig dagsværdireguleret til værdien af ejendommen. For 2. prioritetsgælden er der tilsvarende foretaget en dagsværdiregulering baseret på de eksisterende sikkerheder.

Det er ledelsens og administrators forventning baseret på erfaringer om markedet, at ejendommen kan genudlejes.

NOTER

16 Selskabets lejer, finansiering og fortsatte drift, fortsat

1. prioritetsgælden forventes i 2018 rekonstrueret. Der forhandles med långiver om rekonstruktion, men udfaldet af forhandlingerne er forbundet med usikkerhed. Såfremt der ikke indgås aftale med 1. prioritetslångiver, skal lånet indfries, og ejendommen skal sælges. Ledelsen og administrator forventer på grundlag af erfaringer fra tidligere lignende forhandlingsforløb at kunne forhandle aftale på plads med långiver, der sikrer tilstrækkelig finansiering til, at selskabet kan fortsætte driften i 2018.

PFA Barnaby P/S har som en del af et samlet køb af en større låneportefølje overtaget 2. prioritetslånet fra HSH Nordbank. Ændringen har ingen konsekvenser for kommanditselskabets lån, og vilkårene for lånet er uændrede.

2. prioritetsgælden er i 2017 ikke blevet serviceret, men der forventes indgået aftale med PFA Barnaby P/S om reststrukturering af gælden i 2018. En del af gælden til PFA Barnaby P/S, som ikke kan dækkes af likvider i selskabet og indbetalinger fra kommanditisterne forventes eftergivet.

I forventning om, at genudlejning af ejendommen og refinansieringer gennemføres i 2018, aflægges årsregnskabet efter going concern princippet.