

## **K/S Habro-Stevenage**

Amaliegade 27  
1256 København K

### **Årsrapport for 2016**

(13. regnskabsår)

CVR nr. 27676499

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets  
ordinære generalforsamling den 9. marts 2017

---

Kaare Gamborg

**INDHOLDSFORTEGNELSE**

	Side
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4 - 6
Selskabsoplysninger	7
Ledelsesberetning	8
Anvendt regnskabspraksis	9 - 10
Resultatopgørelse	11
Balance pr. 31. december 2016 - Aktiver	12
Balance pr. 31. december 2016 - Passiver	13
Noter til årsrapporten	14 - 22

## LEDELSESPÅTEGNING

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapport for 2016 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 9. marts 2017

I bestyrelsen:

---

Lars Sørensen (formand)

---

Johnny Hansen

---

Lars Depping 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 2016 - 31. december 2016, 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 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2016 - 31. december 2016 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. prioritetslån skal rekonstrueres i 2017. Det er således for indeværende væsentlig usikkerhed omkring selskabets fremtidige finansiering. Ledelsen og administrator forventer, at der vil kunne indgås aftale med en eller flere lejere i 2017, 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 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 regnskabsbrugere 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 9. marts 2017

### Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR nr.: 32895468

Carsten Collin  
statsautoriseret revisor

**SELSKABSOPLYSNINGER**

**Selskabet** K/S Habro-Stevenage  
Amaliegade 27  
1256 København K

CVR-nr.: 27676499  
Hjemsted: København  
Regnskabsår: 1. januar 2016 - 31. december 2016

**Komplementar** ApS Habro Komplementar-22

**Bestyrelse** Lars Sørensen (formand)  
Johnny Hansen  
Lars Depping Christensen

**Selskabsadm.** ApS Habro Komplementar-22  
Amaliegade 27  
1256 København K

**Revision** Beierholm  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Gribskovvej 2  
2100 København Ø  
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 2016

Selskabets resultat før værdiregulering m.v. udgør t.dkk -4.414.

Regulering af ejendom og gæld udgør netto en indtægt på t.dkk 77.365.

Årets resultat udviser et overskud på t.dkk 72.951.

### Egenkapital pr. 31. december 2016

Selskabets egenkapital pr. 31. december 2016 udgør t.dkk -22.857.

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

### Selskabets lejer, finansiering og fortsatte drift

Selskabets lejer, Bhs Ltd., gik i 2016 i betalingsstandsning og fraflyttede lejemålet i august 2016. Der arbejdes på at finde en ny lejer. 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. Der er forudsat en lejefri periode for ny lejer på 18 måneder og indgåelse af lejeaftale ultimo 2017.

Lejers betalingsstandsning og fraflytning har medført, at 1. prioritetsgælden ikke er serviceret fuldt ud efter betalingsstandsningen. Som følge af situationen er gælden til 1. prioritetslångiver klassificeret som kortfristet, idet den kan opsiges af långiver 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 til markedet at ejendommen kan genudlejes.

1. prioritetsgælden forventes i 2017 rekonstrueret, der forhandles med långiver om rekonstruktion, men udfaldet af forhandlingerne er forbundet med usikkerhed. Såfremt der mod forventning 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 2017.

På 2. prioritetsgælden forventes der indgået aftale med HSH Nordbank om reststrukturering af gælden. Så den del af gælden til HSH Nordbank, som ikke kan dækkes af likvider i selskabet og indbetalinger fra kommanditisterne forventes eftergivet.

I forventning om genudlejning af ejendommen og refinansiering gennemføres i 2017 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 2016 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 868,32 (1.011,19 pr. 31/12 2015).

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**

Investeringsjendomme måles til dagsværdi.

Dagsværdien for investeringsejendom er opgjort ved anvendelse af en afkastbaseret model, hvor de forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med et afkastkrav danner grundlag for ejendommens dagsværdi. Beregningerne tager udgangspunkt i ejendommens budget for det kommende år. Der er i budgettet taget højde for lejeudvikling og tomgang. De budgetterede pengestrømme divideres med det skønnede afkastkrav og korrigeres for gennemsnitlige engelske handelsomkostninger, hvorved ejendommens dagsværdi fremkommer.

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 2016 - 31. december 2016**

	<u>Note</u>	<u>2016 dkk</u>	<u>2015 dkk</u>
Lejeindtægter	1	1.912.440	5.847.511
Driftsomkostninger	2	-267.903	-66.603
<b>Lejeindtægter i alt</b>		<b>1.644.537</b>	<b>5.780.908</b>
Administrationsomkostninger	3	-294.673	-258.542
<b>Resultat før finansielle poster m.v.</b>		<b>1.349.864</b>	<b>5.522.366</b>
Finansielle indtægter	4	1.239	200.789
Finansielle omkostninger	5	-5.765.093	-7.502.967
<b>Resultat før værdiregulering</b>		<b>-4.413.990</b>	<b>-1.779.812</b>
Værdireguleringer	6	77.365.404	-56.276.173
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b><u>72.951.414</u></b>	<b><u>-58.055.985</u></b>
<b>Resultatdisponering</b>			
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		<u>72.951.414</u>	<u>-58.055.985</u>
		<b><u>72.951.414</u></b>	<b><u>-58.055.985</u></b>

**BALANCE PR. 31. december 2016****AKTIVER**

	<u>Note</u>	<u>31.12.2016</u> dkk	<u>31.12.2015</u> dkk
<b>Anlægsaktiver</b>			
<b>Materielle anlægsaktiver</b>			
Investeringsejendom	7	11.548.655	27.716.929
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>		<b>11.548.655</b>	<b>27.716.929</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER I ALT</b>		<b>11.548.655</b>	<b>27.716.929</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
<b>Tilgodehavender</b>			
Tilgodehavender, investorindskud	8	182.495	4.556.131
Tilgodehavende leje		0	97.748
Andre tilgodehavender	9	24.710	88.919
Periodeafgrænsningsposter, ejendomsadm. honorar		12.591	14.662
<b>Tilgodehavender i alt</b>		<b>219.796</b>	<b>4.757.460</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>2.155.644</b>	<b>3.024.781</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT</b>		<b>2.375.440</b>	<b>7.782.241</b>
<b>AKTIVER I ALT</b>		<b>13.924.095</b>	<b>35.499.170</b>

**BALANCE PR. 31. december 2016****PASSIVER**

	<u>Note</u>	<u>31.12.2016</u> dkk	<u>31.12.2015</u> dkk
<b>Egenkapital</b>			
Indskudskapitalen udgør kr. 88.780.000.			
Kontant andel af indskudskapital	10	51.625.000	53.575.000
Overført resultat	10	-74.481.743	-147.308.054
<b>EGENKAPITAL I ALT</b>		<b>-22.856.743</b>	<b>-93.733.054</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>			
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>			
Prioritetsgæld, Canada Life, GBP	11	0	79.930.371
Prioritetsgæld, HSH Nordbank, Tranche 1, DKK	12	23.022.676	31.085.286
Prioritetsgæld, HSH Nordbank, Tranche 2, DKK	12	0	15.334.252
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>		<b>23.022.676</b>	<b>126.349.909</b>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>			
Prioritetsgæld, Canada Life, GBP	11	8.341.215	65.274
Prioritetsgæld, HSH Nordbank, Tranche 1, DKK	12	1.500.000	1.500.000
Anden gæld	13	3.916.947	1.317.041
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>		<b>13.758.162</b>	<b>2.882.315</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT</b>		<b>36.780.838</b>	<b>129.232.224</b>
<b>PASSIVER I ALT</b>		<b>13.924.095</b>	<b>35.499.170</b>
Personaleforhold	14		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	15		
Selskabets lejer, finansiering og fortsatte drift	16		

## NOTER

	<b>2016</b>	<b>2015</b>
	<b>dkk</b>	<b>dkk</b>
<b>1 Lejeindtægter m.v.</b>		
Leje	1.912.440	5.839.599
Forsikring	0	7.912
<b>Lejeindtægter m.v. i alt</b>	<b>1.912.440</b>	<b>5.847.511</b>
Den indtægtsførte leje udgør leje fra Bhs Limited, indtil de fraflyttede lejemålet.		
	<b>2016</b>	<b>2015</b>
	<b>dkk</b>	<b>dkk</b>
<b>2 Driftsomkostninger</b>		
Forsikring	8.257	7.912
Ejendomsadministrationshonorar	54.858	58.691
Omkostninger, drift ejendom	204.788	0
<b>Driftsomkostninger i alt</b>	<b>267.903</b>	<b>66.603</b>
<b>3 Administrationsomkostninger</b>		
Selskabsadministrationshonorar	129.784	147.239
Honorar, VAT-agent, UK	20.308	23.985
Revision, DK	19.000	18.500
Lovpligtig regnskabsindberetning	2.500	2.500
Revisor, UK	14.607	15.573
Bestyrelsesansvarsforsikring	3.219	3.219
Omkostninger, CVA Bhs Ltd.	99.317	0
Låneomkostninger	0	40.000
Diverse omkostninger	5.938	7.526
<b>Administrationsomkostninger i alt</b>	<b>294.673</b>	<b>258.542</b>
<b>4 Finansielle indtægter</b>		
Renter, kreditinstitutter	1.239	1.235
Renter, investorer	0	-8.473
Renter, øvrige	0	1
Kursgevinst, valuta	0	208.026
<b>Finansielle indtægter i alt</b>	<b>1.239</b>	<b>200.789</b>
<b>5 Finansielle omkostninger</b>		
Renter, prioritetsgæld, Canada Life	4.519.186	5.123.925
Renter, prioritetsgæld, HSH Nordbank	1.056.806	2.365.688
Renter, komplementarselskab	13.964	13.309
Renter, kreditinstitutter	1.063	45
Kurstab, valuta	174.074	0
<b>Finansielle omkostninger i alt</b>	<b>5.765.093</b>	<b>7.502.967</b>

## NOTER

	<b>2016</b>	<b>2015</b>
	<b>dkk</b>	<b>dkk</b>
	<u>                    </u>	<u>                    </u>
<b>6 Værdireguleringer</b>		
Regulering ejendom, afkastrelateret, jf. note 7	-14.268.103	-53.180.125
Regulering ejendom, kursrelateret, jf. note 7	-1.900.171	1.636.115
Regulering prioritetsgæld, markedsværdirelateret, jf. note 11	70.266.059	0
Regulering prioritetsgæld, kursrelateret, jf. note 11	1.370.757	-4.732.163
Regulering prioritetsgæld, markedsværdirelateret, jf. note 12	21.896.862	0
	<u>                    </u>	<u>                    </u>
<b>Værdireguleringer i alt</b>	<b><u>77.365.404</u></b>	<b><u>-56.276.173</u></b>
<b>7 Investeringsejendom</b>		
Anskaffelsessum	128.165.780	128.165.780
Købsomkostninger	12.480.559	12.480.559
	<u>                    </u>	<u>                    </u>
Anskaffelsessum i alt	<u>140.646.339</u>	<u>140.646.339</u>
Anskaffelsessum, ultimo, GBP	<u>11.470.000</u>	<u>11.470.000</u>
Regulering til dagsværdi, primo	-112.929.410	-61.385.400
Årets regulering, afkastrelateret	-14.268.103	-53.180.125
Årets regulering, kursrelateret	-1.900.171	1.636.115
	<u>                    </u>	<u>                    </u>
Regulering til dagsværdi, ultimo	<u>-129.097.684</u>	<u>-112.929.410</u>
<b>Dagsværdi, ultimo</b>	<b><u>11.548.655</u></b>	<b><u>27.716.929</u></b>
Dagsværdi, ultimo, GBP	<u>1.330.000</u>	<u>2.741.021</u>

Anvendte nøglefaktorer ved beregning af dagsværdi ved brug af afkastbaseret model:

Nettolejeindtægt, GBP	580.000
Afkastkrav	10,00%
Reduktion for standard engelske handelsomkostninger	5,76%

Udsving i afkastkravet vil give følgende ejendomsværdi i DKK:

Ejendomsværdi ved en stigning i afkastprocent på 0,25%	<u>27.040.906</u>
Ejendomsværdi ved et fald i afkastprocent på 0,25%	<u>28.427.619</u>

Afkastkravet er fastlagt under hensyntagen til ejendommens beliggenhed og udlejningsgrad, herunder vilkår og betingelser i lejekontrakter.

Den i 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. Derfor er der ikke angivet sammenligningstal for input i afkastmodellen som sidste år.

## NOTER

	<b>2016</b>	<b>2015</b>
	<b>dkk</b>	<b>dkk</b>
	<hr/>	<hr/>
<b>8 Tilgodehavender, investorindskud</b>		
Indskudskapital, kontant andel	53.575.000	52.775.000
Ændring i året	-1.950.000	800.000
Indbetalt, ultimo	-39.094.925	-36.796.392
Hensættelser til imødegåelse af tab (egne anparter)	-12.347.580	-12.222.477
	<hr/>	<hr/>
<b>Tilgodehavender, investorindskud i alt</b>	<b>182.495</b>	<b>4.556.131</b>
	<hr/>	<hr/>

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

Ultimo tilgodehavendet på t.dkk 182 vedrører raten pr. 31. december 2016. Beløbet er indgået til kommanditselskabet.

Bestyrelsens andel af tilgodehavender, ultimo, udgør i alt t.dkk 91 (2015 t.dkk 1.750).

Tilgodehavendet er i året nedbragt ved nedsættelse af den kontante andel af indskudskapitalen med t.dkk 585 og ved indbetalinger på t.dkk 1.074.

	<b>2016</b>	<b>2015</b>
	<b>dkk</b>	<b>dkk</b>
	<hr/>	<hr/>
<b>9 Andre tilgodehavender</b>		
Tilgodehavende moms, DK	11.223	70.905
Tilgodehavende moms, UK	13.487	0
Andre tilgodehavender	0	18.014
	<hr/>	<hr/>
<b>Andre tilgodehavender i alt</b>	<b>24.710</b>	<b>88.919</b>
	<hr/>	<hr/>



## NOTER

	<b>2016</b>	<b>2015</b>
	<b>dkk</b>	<b>dkk</b>
	<hr/>	<hr/>
<b>10 Egenkapital</b>		
<b>Oprindelig Indskudskapital udgør:</b>		
100 A- og B-kommanditanparter á kr. 650.000, primo	65.000.000	65.000.000
Ændring i året	0	0
	<hr/>	<hr/>
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. 535.750, primo	53.575.000	52.775.000
Ændring i året	-1.950.000	800.000
	<hr/>	<hr/>
100 A- og B-kommanditanparter á kr. 516.250, ultimo	51.625.000	53.575.000
	<hr/>	<hr/>
Resthæftelse i alt, før egne og misligholdte anparter	13.375.000	11.425.000
	<hr/>	<hr/>
Resthæftelse, egne og misligholdte anparter	5.350.000	3.656.000
	<hr/>	<hr/>
Resthæftelse i alt, efter egne og misligholdte anparter	8.025.000	7.769.000
	<hr/>	<hr/>
Pr. A- og B-kommanditanpart	133.750	114.250
	<hr/>	<hr/>
<b>Ny Indskudskapital udgør:</b>		
58 B-kommanditanparter á kr. 410.000, primo	23.780.000	0
Ændring i året	0	23.780.000
	<hr/>	<hr/>
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	0
	<hr/>	<hr/>
Resthæftelse i alt, efter misligholdte anparter	20.500.000	23.780.000
	<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 HSH Nordbank AG, Luxembourg Branch ("2. prioritetslångiver") og krav, der er afledt heraf, er undtaget fra kommanditisternes hæftelse.

## NOTER

	<b>2016</b>	<b>2015</b>
	<b>dkk</b>	<b>dkk</b>
	<hr/>	<hr/>
<b>10 Egenkapital, fortsat</b>		
<b>Samlet Indskudskapital udgør:</b>		
100 A- og B-kommanditanparter, primo	88.780.000	65.000.000
Ændring i året	0	23.780.000
	<hr/>	<hr/>
100 A- og B-kommanditanparter, ultimo	88.780.000	88.780.000
	<hr/>	<hr/>
Den kontante andel udgør:		
100 A- og B-kommanditanparter, primo	53.575.000	52.775.000
Ændring i året	-1.950.000	800.000
	<hr/>	<hr/>
100 A- og B-kommanditanparter, ultimo	51.625.000	53.575.000
	<hr/>	<hr/>
Resthæftelse i alt, før egne og misligholdte anparter	37.155.000	35.205.000
	<hr/>	<hr/>
Resthæftelse, egne og misligholdte anparter	8.630.000	3.656.000
	<hr/>	<hr/>
Resthæftelse i alt, efter egne og misligholdte anparter	28.525.000	31.549.000
	<hr/>	<hr/>
Pr. A-kommanditanpart	133.750	114.250
Pr. B-kommanditanpart	543.750	524.250
	<hr/>	<hr/>
<b>Overført resultat</b>		
Overført resultat, primo	-147.308.054	-88.996.069
Overført af årets resultat	72.951.414	-58.055.985
Hensat til tab investorindskud (egne og misligholdte anparter)	-125.103	-256.000
	<hr/>	<hr/>
Overført resultat, ultimo	-74.481.743	-147.308.054
	<hr/>	<hr/>
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>-22.856.743</b>	<b>-93.733.054</b>
	<hr/>	<hr/>

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

## NOTER

	<b>2016</b>	<b>2015</b>
	<b>dkk</b>	<b>dkk</b>
<b>11 Prioritetsgæld, Canada Life</b>		
Prioritetsgæld, til optagelseskurs	88.380.347	88.397.961
Prioritetsgæld, nominelt, GBP	7.909.464	7.911.040
Værdiregulering, primo	-8.402.316	-13.134.479
Årets værdiregulering, renterelateret	-70.266.059	0
Årets værdiregulering, kursrelateret	-1.370.757	4.732.163
Værdiregulering, ultimo	-80.039.132	-8.402.316
<b>Kursværdi, ultimo</b>	<b>8.341.215</b>	<b>79.995.645</b>
Prioritetsgæld, dagsværdi, GBP	960.615	7.911.040
<u>Langfristet del:</u>		
Forfalder mere end 5 år efter statusdagen	0	79.624.601
Forfalder mellem 1 og 5 år efter statusdagen	0	305.770
Langfristet del i alt	0	79.930.371
<u>Kortfristet del:</u>		
Forfalder inden 1 år efter statusdagen	8.341.215	65.274

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. Lejer Bhs Ltd. gik i betalingsstandsning og fraflyttede ejendommen i august 2016. Der er ikke fundet en ny lejer, men det forventes, at lejeniveauet bliver væsentligt lavere. Ejendommens dagsværdi er i den forbindelse nedskrevet til en vurderet dagsværdi på 11,5 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 investorernes 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>2016</u> dkk	<u>2015</u> dkk
<b>12 Prioritetsgæld, HSH Nordbank</b>		
<b>Tranche 1</b>		
<u>Langfristet del:</u>		
Forfalder mere end 5 år efter statusdagen	0	0
Forfalder mellem 1 og 5 år efter statusdagen	<u>23.022.676</u>	<u>31.085.286</u>
Langfristet del i alt	<u>23.022.676</u>	<u>31.085.286</u>
<u>Kortfristet del:</u>		
Forfalder inden 1 år efter statusdagen	<u>1.500.000</u>	<u>1.500.000</u>
<b>Tranche 2</b>		
<u>Langfristet del:</u>		
Forfalder mere end 5 år efter statusdagen	0	0
Forfalder mellem 1 og 5 år efter statusdagen	<u>0</u>	<u>15.334.252</u>
Langfristet del i alt	<u>0</u>	<u>15.334.252</u>
<u>Kortfristet del:</u>		
Forfalder inden 1 år efter statusdagen	<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 HSH Nordbank, tilgodehavende investorerindskud, tilgodehavender moms, DK, likvider i Danmark minus skyldige renter på lånet i alt. Da långiver HSH Nordbank 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 2016 kr. 46.419.538. Værdien af de opgjorte sikkerhedsstillelser for gælden til HSH Nordbank anses for objektiv målbar efter niveau 2 i dagsværdihierarkiet.

<b>13 Anden gæld</b>		
Mellemregning med ApS Habro Komplementar-22	228.805	218.078
Skyldige renter	3.642.376	768.876
Skyldig moms, UK	0	285.625
Skyldige omkostninger	<u>45.766</u>	<u>44.462</u>
<b>Anden gæld i alt</b>	<u><b>3.916.947</b></u>	<u><b>1.317.041</b></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.
- Primær transport i ejendommens lejeindtægter.
- Primær pant i forsikringssummer.

For 2. prioritetsgæld hos HSH Nordbank, tranche 1 er stillet følgende sikkerheder:

- Sekundær pant i ejendommen.
- Sekundær transport i ejendommens lejeindtægter.
- Sekundær pant i forsikringssummer.
- Primær pant i kommanditselskabets likvide midler.
- Primær pant i kommanditisternes indbetalingsforpligtelse og resthæftelse under Oprindeligt Indskudskapital overfor kommanditselskabet.

For 2. prioritetsgæld hos HSH Nordbank, tranche 2 er stillet følgende sikkerheder:

- Sekundær pant i ejendommen.
- Sekundær transport i ejendommens lejeindtægter.
- Sekundær pant i forsikringssummer.
- Primær pant i kommanditselskabets likvide midler.

Herudover har kommanditisterne påtaget sig en direkte pro rata risk hæftelse på 250.000 kr. pr. anpart overfor HSH Nordbank til sikkerhed for 2. prioritetsgæld.

### 16 Selskabets lejer, finansiering og fortsatte drift

Selskabets lejer, Bhs Ltd., gik i 2016 i betalingsstandsning og fraflyttede lejemålet i august 2016. Der arbejdes på at finde en ny lejer. 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. Der er forudsat en lejefri periode for ny lejer på 18 måneder og indgåelse af lejeaftale ultimo 2017.

Lejers betalingsstandsning og fraflytning har medført, at 1. prioritetsgælden ikke er serviceret fuldt ud efter betalingsstandsningen. Som følge af situationen er gælden til 1. prioritetslångiver klassificeret som kortfristet, idet den kan opsiges af långiver 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 til markedet at ejendommen kan genudlejes.

## NOTER

### 16 Selskabets lejer, finansiering og fortsatte drift, fortsat

1. prioritetsgælden forventes i 2017 rekonstrueret, der forhandles med långiver om rekonstruktion, men udfaldet af forhandlingerne er forbundet med usikkerhed. Såfremt der mod forventning 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 2017.

På 2. prioritetsgælden forventes der indgået aftale med HSH Nordbank om restukturering af gælden. Så den del af gælden til HSH Nordbank, som ikke kan dækkes af likvider i selskabet og indbetalinger fra kommanditisterne forventes eftergivet.

I forventning om genudlejning af ejendommen og refinansiering gennemføres i 2017 aflægges årsregnskabet efter going concern princippet.