

K/S Habro-Sedgefield

Bredgade 34 A
1260 København K

Årsrapport for 2017

(14. regnskabsår)

CVR nr. 28291094

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling den 2. maj 2018

Kaare Gamborg

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4 - 6
Selskabsoplysninger	7
Ledelsesberetning	8
Anvendt regnskabspraksis	9
Resultatopgørelse	10
Balance pr. 31. december 2017 - Aktiver	11
Balance pr. 31. december 2017 - Passiver	12
Noter til årsrapporten	13 - 17

LEDELSESPÅTEGNING

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

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.

Det er direktionens opfattelse, at selskabet opfylder betingelserne for at kunne fravælge revision. Det indstilles derfor til generalforsamlingen, at revisionen fravælges.

København, den 2. maj 2018

I bestyrelsen:

Kjeld Amann (formand)

Peter Bredgaard

Johnny Hansen

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Til kapitalejerne i K/S Habro-Sedgefield

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Habro-Sedgefield 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.

Fremhævelse af forhold i regnskabet

Som følge af situationen har ledelsen ved aflæggelse af årsregnskabet valgt ikke at aflægge regnskabet efter going concern jf. anvendt regnskabspraksis. Vi henviser til note 13 i regnskabet, hvoraf det fremgår, at 1. prioritetslånet ikke kunne dækkes ved salget af selskabets ejendom og forventes eftergivet. Vores konklusion er ikke modificeret vedrørende dette forhold.

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 2. maj 2018

Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR nr.: 32895468

Carsten Collin

statsautoriseret revisor

MNE-nr.: mne9406

SELSKABSOPLYSNINGER

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

CVR-nr.: 28291094
Hjemsted: København
Regnskabsår: 1. januar 2017 - 31. december 2017

Komplementar ApS Habro Komplementar-27

Bestyrelse Kjeld Amann (formand)
Peter Bredgaard
Johnny Hansen

Selskabsadm. ApS Habro Komplementar-27
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 bestod i udlejning af ejendommen Travelodge hotel beliggende ved rundkørslen A177/A689, Sedgefield, England. Ejendommen er solgt i 2015.

Resultat for regnskabsåret 2017

Selskabets resultat før værdiregulering m.v. udgør t.dkk -27.

Regulering af ejendom og gæld udgør netto en indtægt på t.dkk 395.

Årets resultat udviser et overskud på t.dkk 367.

Egenkapital pr. 31. december 2017

Selskabets egenkapital pr. 31. december 2017 udgør t.dkk -12.729.

Selskabets salg af ejendom, finansiering og fortsatte drift

Selskabets ejendom er solgt i 2015, og salgsværdien dækkede ikke gælden til 1. prioritetslångiver, som forventes eftergivet. Som følge af situationen har ledelsen ved aflæggelse af årsregnskabet valgt ikke at aflægge regnskabet efter going concern.

Gælden klassificeres som kortfristet gæld. Der er ikke afsat omkostninger til opløsning af selskabet. Disse vurderes dog kun at udgøre et uvæsentligt beløb.

Der er modtaget krav fra de offentlige myndigheder vedr. betaling af ejendomsskatter. K/S'ets bestyrelse mener ikke, at K/S'et er forpligtet til at betale disse, men at receivershippet er forpligtet til at betale ejendomsskatten.

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-Sedgefield for 2017 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B samt kommanditselskabets vedtægter.

Årsregnskabet aflægges efter realisationsprincippet som en konsekvens af, at selskabets drift er under afvikling.

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.

Skat

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

BALANCEN

Tilgodehavender

Der foretages individuel vurdering af debitorerne og nedskrivninger finder sted, hvor det vurderes at være påkrævet.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris.

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

	<u>Note</u>	<u>2017 dkk</u>	<u>2016 dkk</u>
Lejeindtægter, m.v.	1	0	179.538
Lejeindtægter, m.v. i alt		0	179.538
Administrationsomkostninger	2	-118.870	-163.211
Resultat før finansielle poster m.v.		-118.870	16.327
Finansielle indtægter	3	105.962	396.832
Finansielle omkostninger	4	-14.458	-20.548
Resultat før værdiregulering		-27.366	392.611
Værdireguleringer	5	394.797	1.931.666
ÅRETS RESULTAT		367.431	2.324.277
Resultatdisponering			
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		367.431	2.324.277
		367.431	2.324.277

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

	<u>Note</u>	<u>31.12.2017</u> dkk	<u>31.12.2016</u> dkk
Omsætningsaktiver			
Tilgodehavender			
Tilgodehavender, solgte anparter	6	620.900	651.490
Andre tilgodehavender	7	11.583	22.223
		<u>632.483</u>	<u>673.713</u>
Tilgodehavender i alt		632.483	673.713
Likvide beholdninger		261.741	306.929
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT		894.224	980.642
AKTIVER I ALT		894.224	980.642

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

	Note	31.12.2017	31.12.2016
		dkk	dkk
Egenkapital			
Indskudskapitalen udgør kr. 17.200.000.			
Kontant andel af indskudskapital	8	14.917.500	14.917.500
Overført resultat	8	-27.646.978	-28.014.409
EGENKAPITAL I ALT		-12.729.478	-13.096.909
Gældsforpligtelser			
Kortfristede gældsforpligtelser			
Prioritetsgæld, Nationwide	9	11.345.276	11.740.073
Anden gæld	10	2.278.426	2.337.478
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		13.623.702	14.077.551
GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT		13.623.702	14.077.551
PASSIVER I ALT		894.224	980.642
Personaleforhold	11		
Pantsætninger, sikkerhedsstillelser og eventualforpligtelse	12		
Selskabets salg af ejendom, finansiering og fortsatte drift	13		

NOTER

	2017	2016
	dkk	dkk
	<hr/>	<hr/>
1 Lejeindtægter		
Kompensation fra tidligere lejer	0	179.538
	<hr/>	<hr/>
Lejeindtægter i alt	0	179.538
	<hr/>	<hr/>
2 Administrationsomkostninger		
Selskabsadministrationshonorar	92.666	90.849
Honorar, VAT-agent, UK	0	3.501
Revision, DK	19.000	19.000
Lovpligtig regnskabsindberetning	2.500	2.500
Revisor, UK	0	14.607
Bestyrelsesansvarsforsikring	3.219	3.219
Omkostninger, lejers rekonstruktion og genudlejning	0	23.979
Honorar, forældelse	0	3.000
Diverse omkostninger	1.485	2.556
	<hr/>	<hr/>
Administrationsomkostninger i alt	118.870	163.211
	<hr/>	<hr/>
3 Finansielle indtægter		
Renter, investorer	37.660	51.275
Kursgevinst, valuta	68.302	345.557
	<hr/>	<hr/>
Finansielle indtægter i alt	105.962	396.832
	<hr/>	<hr/>
4 Finansielle omkostninger		
Renter, prioritetsgæld, BankNordik	0	6.782
Renter, komplementarselskab	14.458	13.766
	<hr/>	<hr/>
Finansielle omkostninger i alt	14.458	20.548
	<hr/>	<hr/>

NOTER

	<u>2017</u> dkk	<u>2016</u> dkk
5 Værdireguleringer		
Regulering prioritetsgæld, kursrelateret, jf. note 9	394.797	1.931.666
Værdireguleringer i alt	<u>394.797</u>	<u>1.931.666</u>
6 Tilgodehavender, solgte anparter		
Indskudskapital, kontant andel	14.917.500	14.805.000
Ændring i året	0	112.500
Renter låneaftaler, nye investorer	582.470	544.810
Indbetalt, ultimo	-14.879.070	-14.810.820
Tilgodehavender, solgte anparter i alt	<u>620.900</u>	<u>651.490</u>

Af ultimo tilgodehavendet på t.dkk 621 vedrører t.dkk 17 ydelsen pr. 31. december 2017, som først forfaldt primo 2018. Beløbet er indgået til kommanditselskabet.

De samlede resterende indskudslån til kommanditselskabet fordeler sig således:

	<u>I alt</u>	<u>Pr. anpart købt i 2005 inkl. rente</u>	<u>Pr. anpart købt i 2005 ekskl. rente</u>
år 2018	140.910	2.500	2.013
år 2019	106.820	1.900	1.526
år 2020	83.370	1.500	1.191
år 2021	88.410	1.500	1.263
år 2022	93.800	1.500	1.340
år 2023	90.090	1.366	1.287
i alt	<u>603.400</u>	<u>10.266</u>	<u>8.620</u>

De årlige ydelser forfalder kvartalsvist bagud med 1/4 pr. gang

Bestyrelsens andel af tilgodehavender, ultimo udgør i alt t.dkk 266 (2016 t.dkk 279). Der er indbetalt t.dkk 29 til dækning af gældsbreve, heraf er t.dkk 16 renter.

	<u>2017</u> dkk	<u>2016</u> dkk
7 Andre tilgodehavender		
Tilgodehavende moms, DK	11.583	16.731
Tilgodehavende moms, UK	0	5.492
Andre tilgodehavender i alt	<u>11.583</u>	<u>22.223</u>

NOTER

	2017	2016
	dkk	dkk
8 Egenkapital		
Indskudskapital udgør:		
100 kommanditanparter á kr. 172.000, ultimo	17.200.000	17.200.000
Den kontante andel indskudskapital udgør:		
100 kommanditanparter á kr. 149.175, primo	14.917.500	14.805.000
Ændring i året	0	112.500
100 kommanditanparter á kr. 149.175, ultimo	14.917.500	14.917.500
Resthæftelse i alt, ekskl. tilgodehavende, solgte anparter	2.282.500	2.282.500
Pr. anpart	22.825	22.825
Overført resultat		
Overført resultat, primo	-28.014.409	-30.338.686
Overført af årets resultat	367.431	2.324.277
Overført resultat, ultimo	-27.646.978	-28.014.409
Egenkapital i alt	-12.729.478	-13.096.909

Kommanditisterne har i tillæg til resthæftelsen under indskudskapitalen på individuel basis påtaget sig en yderligere hæftelse overfor kommanditselskabet på i alt t.dkk 1.500. Den yderligere hæftelse er subsidiær i henhold til resthæftelsen og er påtaget som en selvskyldnerkaution for kommanditistens forholdsmæssige andel af kommanditselskabets nuværende og fremtidige forpligtelser. Selskabets 1. prioritetslångiver, Nationwide, er afskåret fra at gøre den yderligere hæftelse gældende. Den enkelte kommanditist kan ikke gøre noget regreskrav gældende mod komplementaren eller de øvrige kommanditister for indbetalinger foretaget under den yderligere hæftelse. Det er noteret i kommanditselskabets ejerbog, hvilke kommanditister, der har påtaget sig den yderligere hæftelse.

År	Antal Anparter	Hæftelse pr. anpart	Hæftelse i alt
2014	20	15.000	300.000
2014	20	20.000	400.000
2014	20	25.000	500.000
2014	10	30.000	300.000
I alt			1.500.000

NOTER

	2017	2016
	dkk	dkk
9 Prioritetsgæld, Nationwide		
Prioritetsgæld, til optagelseskurs	14.556.517	14.556.517
Prioritetsgæld, nominelt, GBP	1.352.045	1.352.045
Kursregulering, primo	-2.816.444	-884.778
Årets kursregulering	-394.797	-1.931.666
Kursegulering, ultimo	-3.211.241	-2.816.444
Kursværdi, ultimo	11.345.276	11.740.073
<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	11.345.276	11.740.073

NOTER

	2017	2016
	dkk	dkk
	<hr/>	<hr/>
10 Anden gæld		
Mellemregning med ApS Habro Komplementar-27	236.904	225.562
Skyldige renter	2.020.022	2.090.316
Skyldige omkostninger	21.500	21.600
	<hr/>	<hr/>
Anden gæld i alt	2.278.426	2.337.478
	<hr/>	<hr/>

11 Personaleforhold

Der har ikke været ansatte i årets løb.

12 Pantsætninger, sikkerhedsstillelser og eventualforpligtelser

For 1. prioritetsgæld hos Nationwide er stillet følgende sikkerheder:

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

De engelske skattemyndigheder har gjort krav på kr. 219.242 (£ 34.708) vedrørende ubetalte rates (ejendomsskatter) på ejendommen. K/S Habro-Sedgefield bestrider kravet, og det forventes ikke, at kommanditselskabet kommer til at udrede beløbet.

13 Selskabets salg af ejendom, finansiering og fortsatte drift

Selskabets ejendom er solgt i 2015, og salgsværdien dækkede ikke gælden til 1. prioritetslångiver, som forventes eftergivet. Som følge af situationen har ledelsen ved aflæggelse af årsregnskabet valgt ikke at aflægge regnskabet efter going concern.

Gælden klassificeres som kortfristet gæld. Der er ikke afsat omkostninger til opløsning af selskabet. Disse vurderes dog kun at udgøre et uvæsentligt beløb.

Der er modtaget krav fra de offentlige myndigheder vedr. betaling af ejendomsskatter. K/S'ets bestyrelse mener ikke, at K/S'et er forpligtet til at betale disse, men at receivershippet er forpligtet til at betale ejendomsskatten.