

## **K/S Habro-Ipswich City**

Amaliegade 27  
1256 København K

### **Årsrapport for 2016**

(12. regnskabsår)

CVR nr. 28503288

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets  
ordinære generalforsamling den 1. maj 2017

---

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 2016 - Aktiver	12
Balance pr. 31. december 2016 - Passiver	13
Noter til årsrapporten	14 - 21

## LEDELSESPÅTEGNING

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapport for 2016 for K/S Habro-Ipswich City.

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 1. maj 2017

I bestyrelsen:

---

Jesper Lohmann (formand)

---

Dorthe Haugaard Kristensen

---

Hans Jakob Johannsen

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

### Til kapitalejerne i K/S Habro-Ipswich City

#### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Habro-Ipswich City 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 og refinansieres i 2017. Det er således for indværende væsentlig usikkerhed omkring selskabets fremtidige finansiering. Ledelsen og administrator forventer, at der vil blive underskrevet aftale med ny lejer i 2017, hvorefter der forventeligt kan opnås tilstrækkelig finansiering til at kunne fortsætte driften og aflægges 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 1. maj 2017

### Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr.: 32895468

Carsten Collin  
statsautoriseret revisor

**SELSKABSOPLYSNINGER**

**Selskabet** K/S Habro-Ipswich City  
Amaliegade 27  
1256 København K

CVR-nr.: 28503288  
Hjemsted: København  
Regnskabsår: 1. januar 2016 - 31. december 2016

**Komplementar** ApS Habro Komplementar-30

**Bestyrelse** Jesper Lohmann (formand)  
Dorthe Haugaard Kristensen  
Hans Jakob Johannsen

**Selskabsadm.** ApS Habro Komplementar-30  
Amaliegade 27  
1256 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 beliggende 32-42 Buttermarket, Ipswich, Suffolk, England.

### Resultat for regnskabsåret 2016

Selskabets resultat før værdiregulering m.v. udgør t.dkk -1.139.

Regulering af ejendom og gæld udgør netto en omkostning på t.dkk 10.086.

Årets resultat udviser et underskud på t.dkk 11.225.

### Egenkapital pr. 31. december 2016

Selskabets egenkapital pr. 31. december 2016 udgør t.dkk -12.421.

Kommanditselskabet ejer 20 (20%) 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. Ledelse og administrator forventer, at der vil blive underskrevet aftale med ny lejer i 2017. Det forventes dog, at lejeniveauet vil blive væsentligt lavere.

Lejers betalingsstandsning og fraflytning har medført, at 1. prioritetsgælden ikke er serviceret fuldt ud efter betalingsstandsningen.

1. prioritetsgælden forventes i 2017 rekonstrueret og refinansieret ved optagelse af et nyt lån hos ny långiver. Der forhandles med långiver Canada Life om rekonstruktion, men udfaldet af disse forhandlinger og om optagelse af et nyt lån hos ny långiver er forbundet med usikkerhed. Såfremt der mod forventning ikke indgås aftale med 1. prioritetslångiver og ny långiver, skal lånet indfries, og ejendommen skal sælges. Ledelsen og administrator forventer på grundlag af erfaringer fra tidligere lignende forhandlingsforløb at kunne forhandle aftaler på plads med eksisterende långiver og ny långiver, der sikrer tilstrækkelig finansiering til, at selskabet kan fortsætte driften i 2017. I overensstemmelse hermed 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-Ipswich City 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.

### Skat

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

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS (fortsat)

### BALANCEN

#### Anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles til dagsværdi.

Værdireguleringer foretages over resultatopgørelsen.

#### Tilgodehavender

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

#### Gældsforpligtelser

De med investeringsejendommen forbundne forpligtelser opgøres til dagsværdi. Dagsværdien 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	2.558.336	4.622.543
Driftsomkostninger	2	-149.218	-142.354
<b>Lejeindtægter i alt</b>		<b>2.409.118</b>	<b>4.480.189</b>
Administrationsomkostninger	3	-311.306	-214.096
<b>Resultat før finansielle poster m.v.</b>		<b>2.097.812</b>	<b>4.266.093</b>
Finansielle indtægter	4	3.239	175.767
Finansielle omkostninger	5	-3.239.844	-3.657.367
<b>Resultat før værdiregulering</b>		<b>-1.138.793</b>	<b>784.493</b>
Værdireguleringer	6	-10.086.175	-4.488.386
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-11.224.968</b>	<b>-3.703.893</b>
<b>Resultatdisponering</b>			
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		-11.224.968	-3.703.893
		<b>-11.224.968</b>	<b>-3.703.893</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	26.049.600	65.726.611
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>		<b>26.049.600</b>	<b>65.726.611</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER I ALT</b>		<b>26.049.600</b>	<b>65.726.611</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
<b>Tilgodehavender</b>			
Tilgodehavender, investorindskud	8	915.521	431.463
Andre tilgodehavender	9	42.296	21.550
Tilgodehavende leje		0	87.889
Periodeafgrænsningsposter, ejendomsadm. honorar		9.703	11.300
<b>Tilgodehavender i alt</b>		<b>967.520</b>	<b>552.202</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>625.654</b>	<b>1.355.420</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT</b>		<b>1.593.174</b>	<b>1.907.622</b>
<b>AKTIVER I ALT</b>		<b>27.642.774</b>	<b>67.634.233</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. 50.250.000.			
Kontant andel af indskudskapital	10	25.705.000	23.475.000
Overført resultat	10	-38.126.410	-26.761.532
<b>EGENKAPITAL I ALT</b>		<b>-12.421.410</b>	<b>-3.286.532</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>			
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>			
Prioritetsgæld, Canada Life	11	0	54.370.988
Prioritetsgæld, HSH Nordbank	12	12.346.680	13.592.680
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>		<b>12.346.680</b>	<b>67.963.668</b>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>			
Prioritetsgæld, Canada Life	11	25.258.470	1.033.670
Prioritetsgæld, HSH Nordbank	12	1.246.000	1.056.000
Anden gæld	13	1.213.034	867.427
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>		<b>27.717.504</b>	<b>2.957.097</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT</b>		<b>40.064.184</b>	<b>70.920.765</b>
<b>PASSIVER I ALT</b>		<b>27.642.774</b>	<b>67.634.233</b>
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	15		

## NOTER

	<b>2016</b>	<b>2015</b>
	<b>dkk</b>	<b>dkk</b>
	<hr/>	<hr/>
<b>1 Lejeindtægter m.v.</b>		
Leje	2.558.336	4.525.397
Forsikring	0	97.146
	<hr/>	<hr/>
<b>Lejeindtægter i alt</b>	<b>2.558.336</b>	<b>4.622.543</b>
	<hr/>	<hr/>
Den indtægtsførte leje udgør leje fra Bhs Limited, indtil de fraflyttede lejemålet.		
	<b>2016</b>	<b>2015</b>
	<b>dkk</b>	<b>dkk</b>
	<hr/>	<hr/>
<b>2 Driftsomkostninger</b>		
Forsikring	89.981	97.146
Ejendomsadministrationshonorar	42.279	45.208
Omkostninger, drift ejendom	16.958	0
	<hr/>	<hr/>
<b>Driftsomkostninger i alt</b>	<b>149.218</b>	<b>142.354</b>
	<hr/>	<hr/>
<b>3 Administrationsomkostninger</b>		
Selskabsadministrationshonorar	127.239	144.745
Honorar, VAT-agent, UK	15.651	18.510
Revision, DK	19.000	18.500
Lovpligtig regnskabsindberetning	2.500	2.500
Revisor, UK	14.607	15.573
Advokathonorar, DK	0	3.825
Bestyrelsesansvarsforsikring	3.219	3.219
Omkostninger, CVA Bhs Ltd.	118.421	0
Diverse omkostninger	10.669	7.224
	<hr/>	<hr/>
<b>Administrationsomkostninger i alt</b>	<b>311.306</b>	<b>214.096</b>
	<hr/>	<hr/>
<b>4 Finansielle indtægter</b>		
Renter, kreditinstitutter	0	142
Renter, investorer	3.239	6.141
Renter, øvrige	0	1
Kursgevinst, valuta	0	169.483
	<hr/>	<hr/>
<b>Finansielle indtægter i alt</b>	<b>3.239</b>	<b>175.767</b>
	<hr/>	<hr/>
<b>5 Finansielle omkostninger</b>		
Renter, prioritetsgæld, Canada Life	2.816.970	3.237.348
Renter, prioritetsgæld, HSH Nordbank	361.509	407.256
Renter, komplementarselskab	13.391	12.763
Kurstab, valuta	47.974	0
	<hr/>	<hr/>
<b>Finansielle omkostninger i alt</b>	<b>3.239.844</b>	<b>3.657.367</b>
	<hr/>	<hr/>

## NOTER

	<b>2016</b>	<b>2015</b>
	<b>dkk</b>	<b>dkk</b>
<b>6 Værdireguleringer</b>		
Regulering ejendom, afkastrelateret, jf. note 7	-35.390.911	-5.177.663
Regulering ejendom, kursrelateret, jf. note 7	-4.286.100	3.879.806
Regulering prioritetsgæld, renterelateret, jf. note 11	25.480.377	225.150
Regulering prioritetsgæld, kursrelateret, jf. note 11	4.110.459	-3.415.679
	<u>-10.086.175</u>	<u>-4.488.386</u>
<b>7 Investeringsejendom</b>		
Anskaffelsessum	85.645.445	85.645.445
Købsomkostninger	10.265.952	10.265.952
	<u>95.911.397</u>	<u>95.911.397</u>
Anskaffelsessum i alt	<u>95.911.397</u>	<u>95.911.397</u>
Anskaffelsessum, ultimo, GBP	<u>7.787.500</u>	<u>7.787.500</u>
Regulering til dagsværdi, primo	-30.184.786	-28.886.929
Årets regulering, afkastrelateret	-35.390.911	-5.177.663
Årets regulering, kursrelateret	-4.286.100	3.879.806
	<u>-69.861.797</u>	<u>-30.184.786</u>
Regulering til dagsværdi, ultimo	<u>-69.861.797</u>	<u>-30.184.786</u>
<b>Dagsværdi, ultimo</b>	<b><u>26.049.600</u></b>	<b><u>65.726.611</u></b>
Dagsværdi, ultimo, GBP	<u>3.000.000</u>	<u>6.499.927</u>

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

Nettolejeindtægt, GBP (estimeret lejeniveau)	447.000
Afkastkrav	6,50%
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>63.292.292</u>
Ejendomsværdi ved et fald i afkastprocent på 0,25%	<u>68.355.675</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 udlejet 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	23.475.000	22.525.000
Ændring i året	2.230.000	950.000
Indbetalt, ultimo	-22.906.792	-21.300.760
Hensættelser til imødegåelse af tab	-1.882.687	-1.742.777
	<hr/>	<hr/>
<b>Tilgodehavender, investorindskud i alt</b>	<b>915.521</b>	<b>431.463</b>
	<hr/>	<hr/>

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

Af ultimo tilgodehavendet på t.dkk 916 vedrører t.dkk 446 raten pr. 31. december 2016, som først forfalder primo 2017, samt t.dkk 470 på tidligere rater. Der udestår heraf et tilgodehavende på t.dkk 525 fra en kommanditist. Restancen forventes indfriet i 2017.

Bestyrelsens andel af tilgodehavender, ultimo udgør i alt t.dkk 167 (2015 t.dkk 142). Der er i året opkrævet t.dkk 669 og indbetalt t.dkk 644.

	<b>2016</b>	<b>2015</b>
	<b>dkk</b>	<b>dkk</b>
	<hr/>	<hr/>
<b>9 Andre tilgodehavender</b>		
Tilgodehavende moms, DK	15.905	21.550
Tilgodehavende moms, UK	26.391	0
	<hr/>	<hr/>
<b>Andre tilgodehavender i alt</b>	<b>42.296</b>	<b>21.550</b>
	<hr/>	<hr/>



## NOTER

	<b>2016</b>	<b>2015</b>
	<b>dkk</b>	<b>dkk</b>
	<u>          </u>	<u>          </u>
<b>10 Egenkapital</b>		
<b>Oprindelig Indskudskapital udgør:</b>		
100 kommanditanparter á kr. 400.000, ultimo	40.000.000	40.000.000
	<u>          </u>	<u>          </u>
Den kontante andel indskudskapital udgør:		
100 kommanditanparter á kr. 234.750, primo	23.475.000	22.525.000
Ændring i året	2.230.000	950.000
	<u>          </u>	<u>          </u>
100 kommanditanparter á kr. 257.050, ultimo	25.705.000	23.475.000
	<u>          </u>	<u>          </u>
Resthæftelse i alt, før egne og misligholdte anparter	14.295.000	16.525.000
	<u>          </u>	<u>          </u>
Resthæftelse, egne og misligholdte anparter	2.859.000	4.957.500
	<u>          </u>	<u>          </u>
Resthæftelse i alt, efter egne og misligholdte anparter	11.436.000	11.567.500
	<u>          </u>	<u>          </u>
Pr. anpart	142.950	165.250
	<u>          </u>	<u>          </u>
<b>Ny Indskudskapital udgør:</b>		
100 kommanditanparter á kr. 80.000, primo	8.000.000	0
Ændring i året	2.250.000	8.000.000
	<u>          </u>	<u>          </u>
100 kommanditanparter á kr. 102.500, ultimo	10.250.000	8.000.000
	<u>          </u>	<u>          </u>
Den kontante andel udgør:		
100 kommanditanparter á kr. 0, ultimo	0	0
	<u>          </u>	<u>          </u>
Resthæftelse i alt, før egne og misligholdte anparter	10.250.000	8.000.000
	<u>          </u>	<u>          </u>
Resthæftelse, egne og misligholdte anparter	2.050.000	2.400.000
	<u>          </u>	<u>          </u>
Resthæftelse i alt, efter egne og misligholdte anparter	8.200.000	5.600.000
	<u>          </u>	<u>          </u>
Pr. anpart	102.500	80.000
	<u>          </u>	<u>          </u>

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>
	<u>          </u>	<u>          </u>
<b>10 Egenkapital (fortsat)</b>		
<b>Samlet Indskudskapital udgør:</b>		
100 kommanditanparter á kr. 400.000, primo	48.000.000	40.000.000
Ændring i året	2.250.000	8.000.000
	<u>          </u>	<u>          </u>
100 kommanditanparter á kr. 502.500, ultimo	50.250.000	48.000.000
	<u>          </u>	<u>          </u>
Den kontante andel udgør:		
100 kommanditanparter á kr. 234.750, primo	23.475.000	22.525.000
Ændring i året	2.230.000	950.000
	<u>          </u>	<u>          </u>
100 kommanditanparter á kr. 257.050, ultimo	25.705.000	23.475.000
	<u>          </u>	<u>          </u>
Resthæftelse i alt, før egne og misligholdte anparter	24.545.000	24.525.000
	<u>          </u>	<u>          </u>
Resthæftelse, egne og misligholdte anparter	4.909.000	7.240.387
	<u>          </u>	<u>          </u>
Resthæftelse i alt, efter egne og misligholdte anparter	19.636.000	17.284.613
	<u>          </u>	<u>          </u>
Pr. anpart	245.450	245.250
	<u>          </u>	<u>          </u>
<b>Overført resultat</b>		
Overført resultat, primo	-26.761.532	-22.772.639
Overført af årets resultat	-11.224.968	-3.703.893
Hensat til tab investorindskud	-139.910	-285.000
	<u>          </u>	<u>          </u>
Overført resultat, ultimo	-38.126.410	-26.761.532
	<u>          </u>	<u>          </u>
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>-12.421.410</b>	<b>-3.286.532</b>
	<u>          </u>	<u>          </u>

Kommanditselskabet ejer 20 (20%) 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	62.808.765	63.364.117
Prioritetsgæld, nominelt, GBP	5.702.785	5.753.209
Værdiregulering, primo	-7.959.459	-11.149.988
Årets værdiregulering, renterelateret	-25.480.377	-225.150
Årets værdiregulering, kursrelateret	-4.110.459	3.415.679
Værdiregulering, ultimo	-37.550.295	-7.959.459
<b>Dagsværdi, ultimo</b>	<b>25.258.470</b>	<b>55.404.658</b>
Prioritetsgæld, dagsværdi, GBP	2.908.890	5.479.154
<u>Langfristet del:</u>		
Forfalder mere end 5 år efter statusdagen	0	49.632.060
Forfalder mellem 1 og 5 år efter statusdagen	0	4.738.928
Langfristet del i alt	0	54.370.988
<u>Kortfristet del:</u>		
Forfalder inden 1 år efter statusdagen	25.258.470	1.033.670

Dagsværdien for den fastforrentede prioritetsgæld er opgjort som nominel restgæld reguleret for den tilbagediskonterede sum af forskelsrenter i fastrenteperioden, korrigeret for kreditrisikoen relateret til de etablerede sikkerheder. Forskelsrenten opgøres som differencen mellem markedrenten 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 26 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

	<b>2016</b>	<b>2015</b>
	<b>dkk</b>	<b>dkk</b>
<b>12 Prioritetsgæld, HSH Nordbank</b>		
<u>Langfristet del:</u>		
Forfalder mere end 5 år efter statusdagen	0	0
Forfalder mellem 1 og 5 år efter statusdagen	12.346.680	13.592.680
	<hr/>	<hr/>
Langfristet del i alt	12.346.680	13.592.680
	<hr/>	<hr/>
<u>Kortfristet del:</u>		
Forfalder inden 1 år efter statusdagen	1.246.000	1.056.000
	<hr/>	<hr/>

Da gælden forfalder juni 2018 og renten er på markedsniveau, er der ikke identificeret kreditrisiko eller lignende, hvorfor den amortiserede kostpris vurderes ikke at være signifikant forskellig fra den opgjorte dagsværdi. Vi befinder os således i niveau 2 i dagsværdihierarkiet.

<b>13 Anden gæld</b>		
Mellemregning med ApS Habro Komplementar-30	219.421	209.121
Skyldige renter	934.274	370.921
Skyldig moms, UK	0	238.285
Skyldige omkostninger	59.339	49.100
	<hr/>	<hr/>
<b>Anden gæld i alt</b>	<b>1.213.034</b>	<b>867.427</b>
	<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.

**14 Personaleforhold**

Der har ikke været ansatte i årets løb.

**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 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 overfor kommanditselskabet.

## NOTER

### 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. Ledelse og administrator forventer, at der vil blive underskrevet aftale med ny lejer i 2017. Det forventes dog, at lejeniveauet vil blive væsentligt lavere.

Lejers betalingsstandsning og fraflytning har medført, at 1. prioritetsgælden ikke er serviceret fuldt ud efter betalingsstandsningen.

1. prioritetsgælden forventes i 2017 rekonstrueret og refinansieret ved optagelse af et nyt lån hos ny långiver. Der forhandles med långiver Canada Life om rekonstruktion, men udfaldet af disse forhandlinger og om optagelse af et nyt lån hos ny långiver er forbundet med usikkerhed. Såfremt der mod forventning ikke indgås aftale med 1. prioritetslångiver og ny långiver, skal lånet indfries, og ejendommen skal sælges. Ledelsen og administrator forventer på grundlag af erfaringer fra tidligere lignende forhandlingsforløb at kunne forhandle aftaler på plads med eksisterende långiver og ny långiver, der sikrer tilstrækkelig finansiering til, at selskabet kan fortsætte driften i 2017. I overensstemmelse hermed aflægges årsregnskabet efter going concern princippet.