

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

Bredgade 34 A  
1260 København K

### **Årsrapport for 2017**

(13. regnskabsår)

CVR nr. 28503288

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets  
ordinære generalforsamling den 4. april 2018

---

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 2017 - Aktiver	12
Balance pr. 31. december 2017 - Passiver	13
Noter til årsrapporten	14 - 21

## LEDELSESPÅTEGNING

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapport for 2017 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 4. april 2018

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 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 1. prioritetslån skal rekonstrueres i 2018/2019. 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 2018/2019, hvorefter der forventeligt kan opnås tilstrækkelig finansiering til at kunne fortsætte driften og aflægge i overensstemmelse hermed årsregnskabet under forudsætning af selskabets fortsatte drift. Vi er enige med ledelsen i beskrivelsen af usikkerhederne og valget af regnskabsprincip.

#### Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften, at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant, samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

#### Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejl-information, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformation kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING (Fortsat)

### Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet (fortsat)

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandling som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandling, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om bl.a. det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

**DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING (Fortsat)****Udtalelse om ledelsesberetningen**

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

København, den 4. april 2018

**Beierholm**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR nr.: 32 89 54 68

Carsten Collin

statsautoriseret revisor

MNE-nr.: mne9406

**SELSKABSOPLYSNINGER**

**Selskabet** K/S Habro-Ipswich City  
Bredgade 34 A  
1260 København K

CVR-nr.: 28503288  
Hjemsted: København  
Regnskabsår: 1. januar 2017 - 31. december 2017

**Komplementar** ApS Habro Komplementar-30

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

**Selskabsadm.** ApS Habro Komplementar-30  
Bredgade 34 A  
1260 København K

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

## LEDELSESBERETNING

### Væsentligste aktivitet

Virksomhedens væsentligste aktivitet består i udlejning af ejendommen beliggende 32-42 Buttermarket, Ipswich, Suffolk, England.

### Resultat for regnskabsåret 2017

Selskabets resultat før værdiregulering m.v. udgør t.dkk 2.050.

Regulering af ejendom og gæld udgør netto en indtægt på t.dkk 2.522.

Årets resultat udviser et overskud på t.dkk 4.572.

### Egenkapital pr. 31. december 2017

Selskabets egenkapital pr. 31. december 2017 udgør t.dkk 2.224.

Kommanditselskabet ejer 20 (20%) 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 nye lejere. Ledelse og administrator forventer, at der vil blive underskrevet aftale med nye lejere i 2018/2019.

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

1. prioritetsgælden er i den forbindelse overdraget til Drum Capital Projects Ltd. i 2017. 1. prioritetsgælden forventes i 2018/2019 rekonstrueret når genudlejningen har fundet sted. Såfremt ejendommen mod forventning ikke genudlejes, og gælden restruktureres, skal lånet indfries, og ejendommen skal sælges. Ledelsen og administrator forventer på grundlag af drøftelser med ny 1. prioritetslångiverne at forhandle aftaler på plads, der sikrer tilstrækkelig finansiering til, at selskabet kan fortsætte driften i 2018. 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 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.

### 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 2017 - 31. december 2017**

	<u>Note</u>	<u>2017 dkk</u>	<u>2016 dkk</u>
Lejeindtægter	1	0	2.558.336
Driftsomkostninger	2	-212.745	-149.218
<b>Lejeindtægter i alt</b>		<b>-212.745</b>	<b>2.409.118</b>
Administrationsomkostninger	3	-1.483.973	-311.306
<b>Resultat før finansielle poster m.v.</b>		<b>-1.696.718</b>	<b>2.097.812</b>
Finansielle indtægter	4	6.471.992	3.239
Finansielle omkostninger	5	-2.725.632	-3.239.844
<b>Resultat før værdiregulering</b>		<b>2.049.642</b>	<b>-1.138.793</b>
Værdireguleringer	6	2.522.018	-10.086.175
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b><u>4.571.660</u></b>	<b><u>-11.224.968</u></b>
<b>Resultatdisponering</b>			
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		<u>4.571.660</u>	<u>-11.224.968</u>
		<b><u>4.571.660</u></b>	<b><u>-11.224.968</u></b>

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

	<u>Note</u>	<u>31.12.2017</u> dkk	<u>31.12.2016</u> dkk
<b>Anlægsaktiver</b>			
<b>Materielle anlægsaktiver</b>			
Investeringsejendom	7	28.241.591	26.049.600
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>		<b>28.241.591</b>	<b>26.049.600</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER I ALT</b>		<b>28.241.591</b>	<b>26.049.600</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
<b>Tilgodehavender</b>			
Tilgodehavender, investorindskud	8	2.503.027	915.521
Andre tilgodehavender	9	86.484	42.296
Periodeafgrænsningsposter, ejendomsadm. honorar		0	9.703
<b>Tilgodehavender i alt</b>		<b>2.589.511</b>	<b>967.520</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>302.838</b>	<b>625.654</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT</b>		<b>2.892.349</b>	<b>1.593.174</b>
<b>AKTIVER I ALT</b>		<b>31.133.940</b>	<b>27.642.774</b>

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

	<u>Note</u>	<u>31.12.2017</u> dkk	<u>31.12.2016</u> dkk
<b>Egenkapital</b>			
Indskudskapitalen udgør kr. 56.750.000.			
Kontant andel af indskudskapital	10	38.296.770	25.705.000
Overført resultat	10	-36.073.104	-38.126.410
<b>EGENKAPITAL I ALT</b>		<b><u>2.223.666</u></b>	<b><u>-12.421.410</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>			
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>			
Prioritetsgæld, HSH Nordbank	12	0	12.346.680
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>		<b><u>0</u></b>	<b><u>12.346.680</u></b>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>			
Prioritetsgæld, Drum Capital Projects Ltd.	11	24.928.443	25.258.470
Prioritetsgæld, HSH Nordbank	12	0	1.246.000
Anden gæld	13	3.981.831	1.213.034
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>		<b><u>28.910.274</u></b>	<b><u>27.717.504</u></b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT</b>		<b><u>28.910.274</u></b>	<b><u>40.064.184</u></b>
<b>PASSIVER I ALT</b>		<b><u>31.133.940</u></b>	<b><u>27.642.774</u></b>
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	15		

## NOTER

	<b>2017</b>	<b>2016</b>
	<b>dkk</b>	<b>dkk</b>
<b>1 Lejeindtægter m.v.</b>		
Leje	0	2.558.336
<b>Lejeindtægter i alt</b>	<b>0</b>	<b>2.558.336</b>

Den indtægtsførte leje udgør leje fra Bhs Limited, indtil de fraflyttede lejemålet.

	<b>2017</b>	<b>2016</b>
	<b>dkk</b>	<b>dkk</b>
<b>2 Driftsomkostninger</b>		
Forsikring	89.816	89.981
Ejendomsadministrationshonorar	38.201	42.279
Omkostninger, drift ejendom	84.728	16.958
<b>Driftsomkostninger i alt</b>	<b>212.745</b>	<b>149.218</b>
<b>3 Administrationsomkostninger</b>		
Selskabsadministrationshonorar	129.784	127.239
Honorar, VAT-agent, UK	15.125	15.651
Revision, DK	19.000	19.000
Lovpligtig regnskabsindberetning	2.500	2.500
Revisor, UK	14.004	14.607
Advokathonorar, DK	47.233	0
Advokathonorar, UK	400.598	0
Bestyrelsesansvarsforsikring	3.219	3.219
Omkostninger, CVA Bhs Ltd.	0	118.421
Omkostninger, vurdering markedsleje	21.073	0
Development fee	416.603	0
Honorar, Crown Property	401.843	0
Diverse omkostninger	12.991	10.669
<b>Administrationsomkostninger i alt</b>	<b>1.483.973</b>	<b>311.306</b>
<b>4 Finansielle indtægter</b>		
Renter, kreditinstitutter	21	0
Renter, investorer	2.291	3.239
Kursgevinst, nedskrivning af lån	6.469.680	0
<b>Finansielle indtægter i alt</b>	<b>6.471.992</b>	<b>3.239</b>
<b>5 Finansielle omkostninger</b>		
Renter, prioritetsg., Drum Capital Projects Ltd. / Canada	2.522.018	2.816.970
Renter, prioritetsg., HSH Nordbank	186.760	361.509
Renter, komplementarselskab	14.065	13.391
Kurstab, valuta	2.789	47.974
<b>Finansielle omkostninger i alt</b>	<b>2.725.632</b>	<b>3.239.844</b>

## NOTER

	<b>2017</b>	<b>2016</b>
	<b>dkk</b>	<b>dkk</b>
<b>6 Værdireguleringer</b>		
Regulering ejendom, afkastrelateret, jf. note 7	2.876.310	-35.390.911
Regulering ejendom, kursrelateret, jf. note 7	-972.725	-4.286.100
Regulering prioritetsgæld, renterelateret, jf. note 11	-239.000	25.480.377
Regulering prioritetsgæld, kursrelateret, jf. note 11	857.433	4.110.459
	<u>2.522.018</u>	<u>-10.086.175</u>
<b>Værdireguleringer i alt</b>		
<b>7 Investeringsejendom</b>		
Anskaffelsessum	85.645.445	85.645.445
Købsomkostninger	10.265.952	10.265.952
Tilgang i året	288.406	0
	<u>96.199.803</u>	<u>95.911.397</u>
Anskaffelsessum i alt		
Anskaffelsessum, ultimo, GBP	<u>7.787.500</u>	<u>7.787.500</u>
Regulering til dagsværdi, primo	-69.861.797	-30.184.786
Årets regulering, afkastrelateret	2.876.310	-35.390.911
Årets regulering, kursrelateret	-972.725	-4.286.100
	<u>-67.958.212</u>	<u>-69.861.797</u>
Regulering til dagsværdi, ultimo		
<b>Dagsværdi, ultimo</b>	<u>28.241.591</u>	<u>26.049.600</u>
Dagsværdi, ultimo, GBP	<u>3.365.620</u>	<u>3.000.000</u>

De bogførte værdi i 2016 og 2017 for ejendommen er baseret på vurdering på hvad ejendommen er værd i udlejet stand og under hensyntagen til tomgang, lejefri periode, ombygnings-omkostninger og genudlejningsomkostninger, se endvidere note 16.

## NOTER

	<b>2017</b>	<b>2016</b>
	<b>dkk</b>	<b>dkk</b>
	<hr/>	<hr/>
<b>8 Tilgodehavender, investorindskud</b>		
Indskudskapital, kontant andel	25.705.000	23.475.000
Ændring i året	12.591.770	2.230.000
Indbetalt, ultimo	-31.392.702	-22.906.792
Hensættelser til imødegåelse af tab	-4.401.041	-1.882.687
	<hr/>	<hr/>
<b>Tilgodehavender, investorindskud i alt</b>	<b>2.503.027</b>	<b>915.521</b>
	<hr/>	<hr/>

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

Ultimo tilgodehavendet på t.dkk 2.503 vedrører en større ekstra opkrævning. Der udestår et tilgodehavende på t.dkk 2.503 fra tre kommanditister. Der forventes indgået aftaler om afvikling af restancerne i 2018.

Bestyrelsens andel af tilgodehavender, ultimo udgør i alt t.dkk 967 (2016 t.dkk 167). Der er i året opkrævet t.dkk 3.778 og indbetalt t.dkk 2.978.

	<b>2017</b>	<b>2016</b>
	<b>dkk</b>	<b>dkk</b>
	<hr/>	<hr/>
<b>9 Andre tilgodehavender</b>		
Tilgodehavende moms, DK	28.031	15.905
Tilgodehavende moms, UK	58.453	26.391
	<hr/>	<hr/>
<b>Andre tilgodehavender i alt</b>	<b>86.484</b>	<b>42.296</b>
	<hr/>	<hr/>



## NOTER

	<b>2017</b>	<b>2016</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. 257.050, primo	25.705.000	23.475.000
Ændring i året	12.591.770	2.230.000
	<u>          </u>	<u>          </u>
100 kommanditanparter á kr. 382.968, ultimo	38.296.770	25.705.000
	<u>          </u>	<u>          </u>
Resthæftelse i alt, før egne anparter	1.703.230	14.295.000
	<u>          </u>	<u>          </u>
Resthæftelse, egne anparter	340.646	2.859.000
	<u>          </u>	<u>          </u>
Resthæftelse i alt, efter egne anparter	1.362.584	11.436.000
	<u>          </u>	<u>          </u>
Pr. anpart	17.032	142.950
	<u>          </u>	<u>          </u>
<b>Ny Indskudskapital udgør:</b>		
100 kommanditanparter á kr. 102.500, primo	10.250.000	8.000.000
Ændring i året	6.500.000	2.250.000
	<u>          </u>	<u>          </u>
100 kommanditanparter á kr. 167.500, ultimo	16.750.000	10.250.000
	<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 anparter	16.750.000	10.250.000
	<u>          </u>	<u>          </u>
Resthæftelse, egne anparter	3.350.000	2.050.000
	<u>          </u>	<u>          </u>
Resthæftelse i alt, efter egne anparter	13.400.000	8.200.000
	<u>          </u>	<u>          </u>
Pr. anpart	167.500	102.500
	<u>          </u>	<u>          </u>

For den Ny Indskudskapital gælder den begrænsning, at krav fra Drum Capital Projects Limited ("1. prioritetslångiver") og krav, der er afledt heraf, er undtaget fra kommanditisternes hæftelse.

**NOTER**

	<b>2017</b>	<b>2016</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. 502.500, primo	50.250.000	48.000.000
Ændring i året	6.500.000	2.250.000
	<u>          </u>	<u>          </u>
100 kommanditanparter á kr. 567.500, ultimo	56.750.000	50.250.000
	<u>          </u>	<u>          </u>
Den kontante andel udgør:		
100 kommanditanparter á kr. 257.050, primo	25.705.000	23.475.000
Ændring i året	12.591.770	2.230.000
	<u>          </u>	<u>          </u>
100 kommanditanparter á kr. 382.968, ultimo	38.296.770	25.705.000
	<u>          </u>	<u>          </u>
Resthæftelse i alt, før egne anparter	18.453.230	24.545.000
	<u>          </u>	<u>          </u>
Resthæftelse, egne anparter	3.690.646	4.909.000
	<u>          </u>	<u>          </u>
Resthæftelse i alt, efter egne anparter	14.762.584	19.636.000
	<u>          </u>	<u>          </u>
Pr. anpart	184.532	245.450
	<u>          </u>	<u>          </u>
<b>Overført resultat</b>		
Overført resultat, primo	-38.126.410	-26.761.532
Overført af årets resultat	4.571.660	-11.224.968
Hensat til tab investorindskud	-2.518.354	-139.910
	<u>          </u>	<u>          </u>
Overført resultat, ultimo	-36.073.104	-38.126.410
	<u>          </u>	<u>          </u>
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>2.223.666</b>	<b>-12.421.410</b>
	<u>          </u>	<u>          </u>

Kommanditselskabet ejer 20 (20%) egne anparter i selskabet.

## NOTER

	<b>2017</b>	<b>2016</b>
	<b>dkk</b>	<b>dkk</b>
<b>11 Prioritetsgæld, Drum Capital Projects Ltd.</b>		
Prioritetsgæld til optagelseskurs	63.097.171	62.808.765
Prioritetsgæld, nominelt, GBP	5.737.155	5.702.785
Værdiregulering, primo	-37.550.295	-7.959.459
Årets værdiregulering, renterelateret	239.000	-25.480.377
Årets værdiregulering, kursrelateret	-857.433	-4.110.459
Værdiregulering, ultimo	-38.168.728	-37.550.295
<b>Dagsværdi, ultimo</b>	<b>24.928.443</b>	<b>25.258.470</b>
Prioritetsgæld, dagsværdi, GBP	2.970.784	2.908.890
<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	24.928.443	25.258.470

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 lejekontrakten blev ophævet 7. april 2017. Der arbejdes på at finde nye lejere og det forventes, at der vil blive underskrevet aftale med nye lejere i 2018/2019. Ejendommens dagsværdi er i den forbindelse nedskrevet til en vurderet dagsværdi på 28 mio. dkk. jf. note 7. Långiver, Drum Capital Projects Limited, har 1. prioritets sikkerhed i ejendommen, lejeindtægterne og forsikringssummen knyttet til ejendommen. 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 ophævelse af lejekontrakt 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>2017</b>	<b>2016</b>
	<b>dkk</b>	<b>dkk</b>
	<hr/>	<hr/>
<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	0	12.346.680
	<hr/>	<hr/>
Langfristet del i alt	0	12.346.680
	<hr/>	<hr/>
<u>Kortfristet del:</u>		
Forfalder inden 1 år efter statusdagen	0	1.246.000
	<hr/>	<hr/>
<b>13 Anden gæld</b>		
Mellemregning med ApS Habro Komplementar-30	230.461	219.421
Skyldige renter	3.313.147	934.274
Skyldige omkostninger	438.223	59.339
	<hr/>	<hr/>
<b>Anden gæld i alt</b>	<b>3.981.831</b>	<b>1.213.034</b>
	<hr/>	<hr/>

Da gælden er kortfristet er den amortiserede kostpris vurderet ikke at være signifikant forskellig fra den opgjorte dagsværdi. Vi finder 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 Drum Capital Projects Ltd. er stillet følgende sikkerheder:

- Primær pant i ejendommen med regnskabsmæssig værdi t.dkk 28.242.
- Primær transport i ejendommens lejeindtægter.
- Primær pant i forsikringssummer.

## NOTER

### **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 nye lejere. Ledelse og administrator forventer, at der vil blive underskrevet aftale med nye lejere i 2018/2019.

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

1. prioritetsgælden er i den forbindelse overdraget til Drum Capital Projects Ltd. i 2017. 1. prioritetsgælden forventes i 2018/2019 rekonstrueret når genudlejningen har fundet sted. Såfremt ejendommen mod forventning ikke genudlejes, og gælden restruktureres, skal lånet indfries, og ejendommen skal sælges. Ledelsen og administrator forventer på grundlag af drøftelser med ny 1. prioritetslångiverne at forhandle aftaler på plads, der sikrer tilstrækkelig finansiering til, at selskabet kan fortsætte driften i 2018. I overensstemmelse hermed aflægges årsregnskabet efter going concern princippet.