

## **K/S Habro-Stockton-on-Tees**

Amaliegade 27  
1256 København K

### **Årsrapport for 2016**

(12. regnskabsår)

CVR nr. 28899556

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets  
ordinære generalforsamling den 1. maj 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 - 20

## LEDELSESPÅTEGNING

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapport for 2016 for K/S Habro-Stockton-on-Tees.

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.

København, den 1. maj 2017

I bestyrelsen:

---

Poul Christensen (formand)

---

Steen Fursing

---

Peter Korsgaard Pedersen

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

### Til kapitalejerne i K/S Habro-Stockton-on-Tees

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Habro-Stockton-on-Tees 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 15 i regnskabet, hvoraf fremgår, at selskabets 2. prioritetslån skal forlænges eller refinansieres i 2017. Det er således for indeværende usikkert om 2. prioritetsfinansieringen vil kunne fortsætte på de nuværende vilkår. Ledelsen og administrator forventer, at der vil kunne opnås tilstrækkelig finansiering til at kunne fortsætte driften i 2017 og aflægger 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 regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING (Fortsat)

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

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

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

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

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING (Fortsat)

### Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

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

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

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

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

København, den 1. maj 2017

### Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR nr.: 32895468

Carsten Collin  
statsautoriseret revisor

**SELSKABSOPLYSNINGER**

**Selskabet** K/S Habro-Stockton-on-Tees  
Amaliegade 27  
1256 København K

CVR-nr.: 28899556  
Hjemsted: København  
Regnskabsår: 1. januar 2016 - 31. december 2016

**Komplementar** ApS Habro Komplementar-33

**Bestyrelse** Poul Christensen (formand)  
Steen Fursing  
Peter Korsgaard Pedersen

**Selskabsadm.** ApS Habro Komplementar-33  
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 139/139A High Street & 14 Regent Street, Stockton-on-Tees, England.

### Resultat for regnskabsåret 2016

Selskabets resultat før værdiregulering m.v. udgør t.dkk -621.

Regulering af ejendom og gæld udgør netto en indtægt på t.dkk 11.

Årets resultat udviser et underskud på t.dkk 610.

### Egenkapital pr. 31. december 2016

Selskabets egenkapital pr. 31. december 2016 udgør t.dkk -11.634.

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

### Selskabets finansiering og fortsatte drift

Der var tilsagn på lånet hos HSH Nordbank til 1. februar 2017. Der er givet nyt lånetilsagn til 1. august 2017, som er under formalisering. Lånet forventes herefter forlænget eller refinansieret ved optagelse af et nyt lån. Det er ledelsens vurdering baseret på tidligere erfaringer med HSH Nordbank og de førte drøftelser, at den nødvendige forlængelse eller refinansiering af lånet vil blive gennemført, hvorfor årsregnskabet i overensstemmelse hermed er udarbejdet under forudsætning af virksomhedens fortsatte drift. Såfremt der mod forventninger ikke kan indgås aftale med HSH Nordbank om refinansiering og lånet dermed skal indfries, er selskabets fortsatte drift betinget af tilførsel af tilstrækkelig likviditet fra optagelse af et andet lån og/eller likviditet fra kommanditisterne.

### 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-Stockton-on-Tees for 2016 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B samt kommanditselskabets vedtægter.

### Ændring i anvendt regnskabspraksis

Som følge af ændring af årsregnskabsloven har selskabet ændret regnskabspraksis for måling af finansielle forpligtelser vedrørende investeringsejendomme. Disse finansielle forpligtelser blev tidligere målt til dagsværdi, men bliver nu målt til amortiseret kostpris.

Der er foretaget tilpasning af sammenligningstal for 2015. Ændringen har påvirket resultatet for 2015 negativt med t.dkk 1.194, og den samlede effekt på egenkapitalen pr. 31/12 2015 har været negativ med t.dkk 132.

Årsrapporten er bortset fra ovennævnte aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år, og 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.

Der er foretaget fuld periodisering af alle væsentlige udgiftsposter.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS (fortsat)

### 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

#### 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

Gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris.

**RESULTATOPGØRELSE for perioden 1. januar 2016 - 31. december 2016**

	<u>Note</u>	<u>2016 dkk</u>	<u>2015 dkk</u>
Lejeindtægter	1	1.305.222	1.469.039
<b>Lejeindtægter i alt</b>		<b>1.305.222</b>	<b>1.469.039</b>
Administrationsomkostninger	2	-238.603	-372.399
<b>Resultat før finansielle poster m.v.</b>		<b>1.066.619</b>	<b>1.096.640</b>
Finansielle indtægter	3	0	24.709
Finansielle omkostninger	4	-1.688.047	-1.874.212
<b>Resultat før værdiregulering</b>		<b>-621.428</b>	<b>-752.863</b>
Værdireguleringer	5	11.433	-3.164.032
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-609.995</b>	<b>-3.916.895</b>
<b>Resultatdisponering</b>			
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		-609.995	-3.916.895
		<b>-609.995</b>	<b>-3.916.895</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	6	22.145.482	26.032.971
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>		<b>22.145.482</b>	<b>26.032.971</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER I ALT</b>		<b>22.145.482</b>	<b>26.032.971</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
<b>Tilgodehavender</b>			
Tilgodehavender, investorindskud	7	141.411	97.400
Tilgodehavende leje		23.813	27.732
Andre tilgodehavender	8	15.905	24.342
<b>Tilgodehavender i alt</b>		<b>181.129</b>	<b>149.474</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>1.066.739</b>	<b>1.053.731</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT</b>		<b>1.247.868</b>	<b>1.203.205</b>
<b>AKTIVER I ALT</b>		<b>23.393.350</b>	<b>27.236.176</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. 40.000.000.			
Kontant andel af indskudskapital	9	22.078.004	20.078.004
Overført resultat	9	-33.711.538	-32.701.544
<b>EGENKAPITAL I ALT</b>		<b>-11.633.534</b>	<b>-12.623.540</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>			
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>			
Prioritetsgæld, Canada Life	10	23.696.453	27.595.375
Prioritetsgæld, HSH Nordbank	11	0	10.520.071
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>		<b>23.696.453</b>	<b>38.115.446</b>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>			
Prioritetsgæld, HSH Nordbank	11	10.520.071	866.000
Anden gæld	12	810.360	878.270
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>		<b>11.330.431</b>	<b>1.744.270</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT</b>		<b>35.026.884</b>	<b>39.859.716</b>
<b>PASSIVER I ALT</b>		<b>23.393.350</b>	<b>27.236.176</b>
Personaleforhold	13		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	14		
Selskabets finansiering	15		

## NOTER

	<b>2016</b>	<b>2015</b>
	<b>dkk</b>	<b>dkk</b>
	<u>          </u>	<u>          </u>
<b>1 Lejeindtægter</b>		
<b>Lejeindtægter i alt</b>	<b>1.305.222</b>	<b>1.469.039</b>
	<u>          </u>	<u>          </u>
Den indtægtsførte leje udgør den periodiserede leje i henhold til lejeaftalen med Marks & Spencer Plc.		
Lejen betales kvartalsvis bagud og udgør p.t. GBP 143.000 p.a. Lejemålet løber indtil december 2254.		
	<u>          </u>	<u>          </u>
	<b>2016</b>	<b>2015</b>
	<b>dkk</b>	<b>dkk</b>
	<u>          </u>	<u>          </u>
<b>2 Administrationsomkostninger</b>		
Selskabsadministrationshonorar	127.239	144.745
Ejendomsadministrationshonorar	13.015	14.684
Honorar, VAT-agent, UK	5.007	5.914
Advokathonorar	0	15.000
Revision, DK	19.000	18.500
Revisor, UK	14.607	15.573
Lovpligtig regnskabsindberetning	2.500	2.500
Bestyrelsesansvarsforsikring	3.219	3.219
Omkostninger rent review	47.355	116.002
Honorar, låneomkostninger	0	30.000
Diverse omkostninger	6.661	6.262
	<u>          </u>	<u>          </u>
<b>Administrationsomkostninger i alt</b>	<b>238.603</b>	<b>372.399</b>
	<u>          </u>	<u>          </u>
<b>3 Finansielle indtægter</b>		
Renter, kreditinstitutter	0	135
Renter, øvrige	0	1
Kursgevinst, valuta	0	24.573
	<u>          </u>	<u>          </u>
<b>Finansielle indtægter i alt</b>	<b>0</b>	<b>24.709</b>
	<u>          </u>	<u>          </u>
<b>4 Finansielle omkostninger</b>		
Renter, prioritetsgæld, Canada Life	1.256.829	1.466.788
Renter, prioritetsgæld, HSH Nordbank	357.143	394.751
Renter, komplementarselskab	13.298	12.673
Renter, kreditinstitutter	1	0
Kurstab, valuta	60.776	0
	<u>          </u>	<u>          </u>
<b>Finansielle omkostninger i alt</b>	<b>1.688.047</b>	<b>1.874.212</b>
	<u>          </u>	<u>          </u>

## NOTER

	<b>2016</b>	<b>2015</b>
	<b>dkk</b>	<b>dkk</b>
	<u>          </u>	<u>          </u>
<b>5 Værdireguleringer</b>		
Regulering ejendom, afkastrelateret, jf. note 6	-243.757	-3.071.804
Regulering ejendom, kursrelateret, jf. note 6	-3.643.732	1.536.712
Regulering prioritetsgæld, kursrelateret, jf. note 10	3.898.922	-1.628.940
	<u>          </u>	<u>          </u>
<b>Værdireguleringer i alt</b>	<b>11.433</b>	<b>-3.164.032</b>
	<u>          </u>	<u>          </u>
<b>6 Investeringsejendom</b>		
Anskaffelsessum	41.257.684	41.257.684
Købsomkostninger	4.976.766	4.976.766
	<u>          </u>	<u>          </u>
Anskaffelsessum i alt	46.234.450	46.234.450
	<u>          </u>	<u>          </u>
Anskaffelsessum, ultimo, GBP	3.773.170	3.773.170
	<u>          </u>	<u>          </u>
Regulering til dagsværdi, primo	-20.201.479	-18.666.387
Årets regulering, afkastrelateret	-243.757	-3.071.804
Årets regulering, kursrelateret	-3.643.732	1.536.712
	<u>          </u>	<u>          </u>
Regulering til dagsværdi, ultimo	-24.088.968	-20.201.479
	<u>          </u>	<u>          </u>
<b>Dagsværdi, ulitmo</b>	<b>22.145.482</b>	<b>26.032.971</b>
	<u>          </u>	<u>          </u>
Dagsværdi, ultimo, GBP	2.550.383	2.574.489
	<u>          </u>	<u>          </u>
Anvendte nøglefaktorer ved beregning af dagsværdi ved brug af afkastbaseret model:		
Nettolejeindtægt, GBP	143.000	143.000
Afkastkrav	5,25%	5,25%
Reduktion for standard engelske handelsomkostninger	6,80%	5,76%
Udsving i afkastkravet vil give følgende ejendomsværdi i DKK:		
Ejendomsværdi ved en stigning i afkastprocent på 0,25%	21.138.869	24.849.654
	<u>          </u>	<u>          </u>
Ejendomsværdi ved et fald i afkastprocent på 0,25%	23.252.756	27.334.620
	<u>          </u>	<u>          </u>

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

## NOTER

	<b>2016</b>	<b>2015</b>
	<b>dkk</b>	<b>dkk</b>
	<u>          </u>	<u>          </u>
<b>7 Tilgodehavender, investorindskud</b>		
Indskudskapital, kontant andel	20.078.004	18.617.004
Ændring i året	2.000.000	1.461.000
Indbetalt, ultimo	-18.625.954	-17.069.964
Hensættelser til imødegåelse af tab (egne anparter)	-3.310.639	-2.910.640
	<u>          </u>	<u>          </u>
<b>Tilgodehavender, Investorindskud i alt</b>	<b>141.411</b>	<b>97.400</b>
	<u>          </u>	<u>          </u>

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

Tilgodehavendet på t.dkk 141 vedrører raten pr. 31. december 2016, som først forfalder primo 2017. Beløbet er indgået til kommanditselskabet.

Bestyrelsens andel af tilgodehavender, ultimo udgør i alt t.dkk 71 (2015 t.dkk 49). Der er i året opkrævet t.dkk 800 og indbetalt t.dkk 778.

	<b>2016</b>	<b>2015</b>
	<b>dkk</b>	<b>dkk</b>
	<u>          </u>	<u>          </u>
<b>8 Andre tilgodehavender</b>		
Tilgodehavende moms, DK	15.905	24.342
	<u>          </u>	<u>          </u>
<b>Andre tilgodehavender i alt</b>	<b>15.905</b>	<b>24.342</b>
	<u>          </u>	<u>          </u>



## NOTER

	<b>2016</b>	<b>2015</b>
	<b>dkk</b>	<b>dkk</b>
	<u>          </u>	<u>          </u>
<b>9 Egenkapital</b>		
<b>Oprindelig Indskudskapital udgør:</b>		
100 kommanditanparter á kr. 280.000, ultimo	28.000.000	28.000.000
	<u>          </u>	<u>          </u>
Den kontante andel udgør:		
100 kommanditanparter á kr. 200.780, primo	20.078.004	18.617.004
Ændring i året	2.000.000	1.461.000
	<u>          </u>	<u>          </u>
100 kommanditanparter á kr. 220.780, ultimo	22.078.004	20.078.004
	<u>          </u>	<u>          </u>
Resthæftelse i alt, før egne anparter	5.921.996	7.921.996
	<u>          </u>	<u>          </u>
Resthæftelse, egne anparter	1.184.399	1.584.399
	<u>          </u>	<u>          </u>
Resthæftelse i alt, efter egne anparter	4.737.597	6.337.597
	<u>          </u>	<u>          </u>
Pr. anpart	59.220	79.220
	<u>          </u>	<u>          </u>
<b>Ny Indskudskapital udgør:</b>		
100 kommanditanparter á kr. 120.000, ultimo	12.000.000	0
Ændring i året	0	12.000.000
	<u>          </u>	<u>          </u>
100 kommanditanparter á kr. 120.000, ultimo	12.000.000	12.000.000
	<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 anparter	12.000.000	12.000.000
	<u>          </u>	<u>          </u>
Resthæftelse, egne anparter	2.400.000	2.400.000
	<u>          </u>	<u>          </u>
Resthæftelse i alt, efter egne anparter	9.600.000	9.600.000
	<u>          </u>	<u>          </u>
Pr. anpart	120.000	120.000
	<u>          </u>	<u>          </u>

For den Ny Indskudskapital gælder den begrænsning, at krav fra 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>9 Egenkapital, fortsat</b>		
<b>Samlet Indskudskapital udgør:</b>		
100 kommanditanparter á kr. 400.000, primo	40.000.000	28.000.000
Ændring i året	0	12.000.000
	<hr/>	<hr/>
100 kommanditanparter á kr. 400.000, ultimo	40.000.000	40.000.000
	<hr/>	<hr/>
Den kontante andel udgør:		
100 kommanditanparter á kr. 200.780, primo	20.078.004	18.617.004
Ændring i året	2.000.000	1.461.000
	<hr/>	<hr/>
100 kommanditanparter á kr. 220.780, ultimo	22.078.004	20.078.004
	<hr/>	<hr/>
Resthæftelse i alt, før egne anparter	17.921.996	19.921.996
	<hr/>	<hr/>
Resthæftelse, egne anparter	3.584.399	3.984.399
	<hr/>	<hr/>
Resthæftelse i alt, efter egne anparter	14.337.597	15.937.597
	<hr/>	<hr/>
Pr. anpart	179.220	199.220
	<hr/>	<hr/>
<b>Overført resultat</b>		
Overført resultat, primo	-32.701.544	-28.360.257
Ændring af regnskabspraksis	0	-132.192
Overført af årets resultat	-609.995	-3.916.895
Hensat til tab investorindskud (egne anparter)	-399.999	-292.200
	<hr/>	<hr/>
Overført resultat, ultimo	-33.711.538	-32.701.544
	<hr/>	<hr/>
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>-11.633.534</b>	<b>-12.623.540</b>
	<hr/>	<hr/>

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

## NOTER

	<b>2016</b>	<b>2015</b>
	<b>dkk</b>	<b>dkk</b>
	<hr/>	<hr/>
<b>10 Prioritetsgæld, Canada Life</b>		
Prioritetsgæld til optagelseskurs	29.794.130	29.794.130
	<hr/>	<hr/>
Prioritetsgæld, nominelt, GBP	2.729.000	2.729.000
	<hr/>	<hr/>
Kursregulering, primo	-2.198.755	-3.827.695
Årets kursregulering	-3.898.922	1.628.940
	<hr/>	<hr/>
Kursegulering, ultimo	-6.097.677	-2.198.755
	<hr/>	<hr/>
<b>Kursværdi, ultimo</b>	<b>23.696.453</b>	<b>27.595.375</b>
	<hr/>	<hr/>
<u>Langfristet del:</u>		
Forfalder mere end 5 år efter statusdagen	23.696.453	27.595.375
Forfalder mellem 1 og 5 år efter statusdagen	0	0
	<hr/>	<hr/>
Langfristet del i alt	23.696.453	27.595.375
	<hr/>	<hr/>
<u>Kortfristet del:</u>		
Forfalder inden 1 år efter statusdagen	0	0
	<hr/>	<hr/>
Lånets løbetid er til januar 2036, og renten er fast 5,24% p.a. i hele perioden.		
Ved førtidig indfrielse skal lånet indfries til en kurs beregnet således, at långiver kompenseres for en eventuel lavere forventet genplaceringsrente. Lånet skal minimum indfries til kurs 100. Overkursen kan være betydelig.		
<b>11 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	10.520.071
	<hr/>	<hr/>
Langfristet del i alt	0	10.520.071
	<hr/>	<hr/>
<u>Kortfristet del:</u>		
Forfalder inden 1 år efter statusdagen	10.520.071	866.000
	<hr/>	<hr/>

## NOTER

	<b>2016</b>	<b>2015</b>
	<b>dkk</b>	<b>dkk</b>
	<hr/>	<hr/>
<b>12 Anden gæld</b>		
Mellemregning med ApS Habro Komplementar-33	217.884	207.653
Skyldige renter, UK	262.135	305.266
Skyldige renter, DK	145.177	156.262
Skyldig moms, UK	111.565	140.001
Skyldige omkostninger	73.599	69.088
	<hr/>	<hr/>
<b>Anden gæld i alt</b>	<b>810.360</b>	<b>878.270</b>
	<hr/>	<hr/>

**13 Personaleforhold**

Der har ikke været ansatte i årets løb.

**14 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 under Oprindelig Indskudskapital overfor kommanditselskabet.

**15 Selskabets finansiering**

Der var tilsagn på lånet hos HSH Nordbank til 1. februar 2017. Der er givet nyt lånetilsagn til 1. august 2017, som er under formalisering. Lånet forventes herefter forlænget eller refinansieret ved optagelse af et nyt lån. Det er ledelsens vurdering baseret på tidligere erfaringer med HSH Nordbank og de førte drøftelser, at den nødvendige forlængelse eller refinansiering af lånet vil blive gennemført, hvorfor årsregnskabet i overensstemmelse hermed er udarbejdet under forudsætning af virksomhedens fortsatte drift. Såfremt der mod forventninger ikke kan indgås aftale med HSH Nordbank om refinansiering og lånet dermed skal indfries, er selskabets fortsatte drift betinget af tilførsel af tilstrækkelig likviditet fra optagelse af et andet lån og/eller likviditet fra kommanditisterne.