

K/S Habro-Torquay

Bredgade 34 A
1260 København K

Årsrapport for 2017

(13. regnskabsår)

CVR nr. 29138079

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling den 25. april 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 - 16

LEDELSESPÅTEGNING

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

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 25. april 2018

I bestyrelsen:

Henrik Hasselbalch (formand)

Lasse Christensen

Carsten Mortensen

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Til kapitalejerne i K/S Habro-Torquay

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Habro-Torquay 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 11 i regnskabet, hvoraf det fremgår, at den del af 2. prioritetslånet, der ikke kan dækkes af likvider i selskabet og indbetalinger fra kommanditisterne, 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 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 25. april 2018

Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR nr.: 32895468

Carsten Collin
statsautoriseret revisor
mne9406

SELSKABSOPLYSNINGER

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

CVR-nr.: 29138079
Hjemsted: København
Regnskabsår: 1. januar 2017 - 31. december 2017

Komplementar ApS Habro Komplementar-35

Bestyrelse Henrik Hasselbalch (formand)
Lasse Christensen
Carsten Mortensen

Selskabsadm. ApS Habro Komplementar-35
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 21-25 Union Street, Torquay, England. Ejendommen er solgt pr. 27. oktober 2015.

Resultat for regnskabsåret 2017

Selskabets resultat før værdiregulering m.v. udgør t.dkk -173.

Årets resultat udviser et underskud på t.dkk 173.

Egenkapital pr. 31. december 2017

Selskabets egenkapital pr. 31. december 2017 udgør t.dkk -9.650.

Kommanditselskabet ejer 12 (12%) egne anparter i selskabet.

Finansiering

PFA Barnaby P/S har som en del af et samlet køb af en større låneportefølje overtaget 2. prioritetslånet fra HSH Nordbank. Ændringen har ingen konsekvenser for kommanditselskabets lån, og vilkårene for lånet er uændrede.

På 2. prioritetsgælden forventes der indgået aftale med PFA Barnaby P/S om afvikling af gælden. Den del af gælden til PFA Barnaby P/S, som ikke kan dækkes af likvider i selskabet og indbetalinger fra kommanditisterne 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.

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-Torquay 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

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

Gældsforpligtelser måles til realisationsværdi.

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	-40.385
Lejeindtægter m.v. i alt		0	-40.385
Administrationsomkostninger	2	-158.757	-171.872
Resultat før finansielle poster m.v.		-158.757	-212.257
Finansielle indtægter		0	0
Finansielle omkostninger	3	-14.068	-22.182
Resultat før værdiregulering		-172.825	-234.439
Værdireguleringer		0	0
ÅRETS RESULTAT		-172.825	-234.439
Resultatdisponering			
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		-172.825	-234.439
		-172.825	-234.439

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

	<u>Note</u>	<u>31.12.2017</u> dkk	<u>31.12.2016</u> dkk
Tilgodehavender			
Tilgodehavender, investorindskud	4	0	0
Andre tilgodehavender	5	20.083	20.649
Tilgodehavender i alt		<u>20.083</u>	<u>20.649</u>
Likvide beholdninger		<u>1.205.199</u>	<u>1.382.610</u>
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT		<u>1.225.282</u>	<u>1.403.259</u>
AKTIVER I ALT		<u>1.225.282</u>	<u>1.403.259</u>

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

	<u>Note</u>	<u>31.12.2017</u> dkk	<u>31.12.2016</u> dkk
Egenkapital			
Indskudskapitalen udgør kr. 48.050.000.			
Kontant andel af indskudskapital	6	26.140.000	26.140.000
Overført resultat	6	-35.789.960	-35.617.135
EGENKAPITAL I ALT		-9.649.960	-9.477.135
Gældsforpligtelser			
Kortfristede gældsforpligtelser			
Prioritetsgæld, PFA Barnaby P/S	7	10.497.285	10.497.285
Anden gæld	8	377.957	383.109
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		10.875.242	10.880.394
GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT		10.875.242	10.880.394
PASSIVER I ALT		1.225.282	1.403.259
Personaleforhold	9		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	10		
Finansiering	11		

NOTER

	2017	2016
	dkk	dkk
	<hr/>	<hr/>
1 Lejeindtægter		
Forsikring, K/S'et andel	0	-40.385
	<hr/>	<hr/>
Lejeindtægter i alt	0	-40.385
	<hr/>	<hr/>
2 Administrationsomkostninger		
Selskabsadministrationshonorar	129.784	127.239
Honorar, VAT-agent, UK	0	1.758
Revision, DK	19.000	19.000
Lovpligtig regnskabsindberetning	2.500	2.500
Revisor, UK	0	13.459
Honorar, forældelse	0	3.000
Bestyrelsesansvarsforsikring	3.219	3.219
Diverse omkostninger	4.254	1.697
	<hr/>	<hr/>
Administrationsomkostninger i alt	158.757	171.872
	<hr/>	<hr/>
3 Finansielle omkostninger		
Renter, komplementarselskab	14.024	13.353
Kurstab, valuta	44	8.829
	<hr/>	<hr/>
Finansielle omkostninger i alt	14.068	22.182
	<hr/>	<hr/>
4 Tilgodehavender, investorindskud		
Indskudskapital, kontant andel	26.140.000	26.140.000
Indbetalt, ultimo	-24.616.943	-24.633.313
Hensættelser til imødegåelse af tab	-1.523.057	-1.506.687
	<hr/>	<hr/>
Tilgodehavender, investorindskud i alt	0	0
	<hr/>	<hr/>
Hensættelsen til imødegåelse af tab er de stipulerede, ikke indbetalte rater på de tilbagetagne anparter og misligholdte anparter.		
	<hr/>	<hr/>
	2017	2016
	dkk	dkk
	<hr/>	<hr/>
5 Andre tilgodehavender		
Tilgodehavende moms, DK	16.223	16.655
Tilgodehavende moms, UK	3.860	3.994
	<hr/>	<hr/>
Andre tilgodehavender i alt	20.083	20.649
	<hr/>	<hr/>

NOTER

	2017	2016
	dkk	dkk
	<u> </u>	<u> </u>
6 Egenkapital		
Indskudskapital udgør:		
100 kommanditanparter á kr. 310.000, ultimo	31.000.000	31.000.000
	<u> </u>	<u> </u>
Den kontante andel af indskudskapital udgør:		
100 kommanditanparter á kr. 261.400, ultimo	26.140.000	26.140.000
	<u> </u>	<u> </u>
Resthæftelse i alt, før egne og misligeholdte anparter	4.860.000	4.860.000
	<u> </u>	<u> </u>
Resthæftelse, egne og misligeholdte anparter	1.555.200	1.555.200
	<u> </u>	<u> </u>
Resthæftelse i alt, efter egne og misligeholdte anparter	3.304.800	3.304.800
	<u> </u>	<u> </u>
Pr. anpart	48.600	48.600
	<u> </u>	<u> </u>
Ny Indskudskapital udgør:		
100 kommanditanparter á kr. 170.500, primo	17.050.000	0
Ændring i året	0	17.050.000
	<u> </u>	<u> </u>
100 kommanditanparter á kr. 170.500, ultimo	17.050.000	17.050.000
	<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 misligeholdte anparter	17.050.000	17.050.000
	<u> </u>	<u> </u>
Resthæftelse, egne og misligeholdte anparter	5.456.000	5.456.000
	<u> </u>	<u> </u>
Resthæftelse i alt, efter egne og misligeholdte	11.594.000	11.594.000
	<u> </u>	<u> </u>
Pr. anpart	170.500	170.500
	<u> </u>	<u> </u>

For den Ny Indskudskapital gælder den begrænsning, at krav fra Bank of Ireland ("tidligere 1. prioritetslångiver") og PFA Barnaby P/S ("2. prioritetslångiver") og krav, der er afledt heraf, er undtaget fra kommanditisternes hæftelse.

NOTER

	2017	2016
	dkk	dkk
	<hr/>	<hr/>
6 Egenkapital, fortsat		
Samlet Indskudskapital udgør:		
100 kommanditanparter á kr. 480.500, primo	48.050.000	31.000.000
Ændring i året	0	17.050.000
	<hr/>	<hr/>
100 kommanditanparter á kr. 480.500, ultimo	48.050.000	48.050.000
	<hr/>	<hr/>
Den kontante andel udgør:		
100 kommanditanparter á kr. 261.400, ultimo	26.140.000	26.140.000
	<hr/>	<hr/>
Resthæftelse i alt, før egne og misligeholdte anparter	21.910.000	21.910.000
	<hr/>	<hr/>
Resthæftelse, egne og misligeholdte anparter	7.011.200	7.011.200
	<hr/>	<hr/>
Resthæftelse i alt, efter egne og misligeholdte	14.898.800	14.898.800
	<hr/>	<hr/>
Pr. anpart	219.100	219.100
	<hr/>	<hr/>
Overført resultat		
Overført resultat, primo	-35.617.135	-35.382.696
Overført af årets resultat	-172.825	-234.439
	<hr/>	<hr/>
Overført resultat, ultimo	-35.789.960	-35.617.135
	<hr/>	<hr/>
Egenkapital i alt	-9.649.960	-9.477.135
	<hr/>	<hr/>

Kommanditselskabet ejer 12 (12%) egne anparter i selskabet.

NOTER

	2017	2016
	dkk	dkk
	<hr/>	<hr/>
7 Prioritetsgæld, PFA Barnaby P/S		
<u>Langfristet del:</u>		
Forfalder mere end 5 år efter statusdagen	0	0
Forfalder mellem 1 og 5 år efter statusdagen	0	0
	<hr/>	<hr/>
Langfristet del i alt	0	0
	<hr/>	<hr/>
<u>Kortfristet del:</u>		
Forfalder inden 1 år efter statusdagen	10.497.285	10.497.285
	<hr/>	<hr/>

Gældsforpligtelsen er indregnet til amortiseret kostpris, hvilken ikke forventes at være væsentlig forskellig fra realisationsværdien

8 Anden gæld		
Mellemregning med ApS Habro Komplementar-35	229.789	218.790
Skyldige renter	123.868	123.868
Skyldige omkostninger	24.300	40.451
	<hr/>	<hr/>
Anden gæld i alt	377.957	383.109
	<hr/>	<hr/>

9 Personaleforhold

Der har ikke været ansatte i årets løb.

10 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

For 2. prioritetsgæld hos PFA Barnaby P/S er stillet følgende sikkerheder:

- Primær pant i kommanditselskabets likvide midler med regnskabsmæssig værdi t.dkk 485.
- Primær pant i kommanditisternes indbetalingsforpligtelse og resthæftelse overfor

Herudover har kommanditisterne påtaget sig en direkte pro rata risk hæftelse på 90.000 kr. pr. anpart overfor PFA Barnaby P/S til sikkerhed for 2. prioritetsgæld.

11 Finansiering

PFA Barnaby P/S har som en del af et samlet køb af en større låneportefølje overtaget 2. prioritetslånet fra HSH Nordbank. Ændringen har ingen konsekvenser for kommanditselskabets lån, og vilkårene for lånet er uændrede.

På 2. prioritetsgælden forventes der indgået aftale med PFA Barnaby P/S om afvikling af gælden. Den del af gælden til PFA Barnaby P/S, som ikke kan dækkes af likvider i selskabet og indbetalinger fra kommanditisterne 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.