

**K/S Harlow Hotel, UK**  
c/o EjendomsInvest, Hammershusgade 9, 2100 København Ø

CVR-nr. 29 31 15 52

**Årsrapport**

**1. januar - 31. december 2015**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 6. juni 2016.



---

Kurt Petersen

## **Indholdsfortegnelse**

---

	<b>Side</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæringer	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2015</b>	
Resultatopgørelse	6
Balance	7
Noter	9
Anvendt regnskabspraksis	15

## Ledelsespåtegning

---

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 for K/S Harlow Hotel, UK.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015.

Ledelsesberetningen indeholder efter vores opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, som beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København Ø, den 3. juni 2016

### Bestyrelse



Bob Baltzer  
Formand



Kenneth Graversen



Jørgen Krog Kaufmann

## **Den uafhængige revisors erklæringer**

---

### **Til kommanditisterne i K/S Harlow Hotel, UK**

#### **Påtegning på årsregnskabet**

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Harlow Hotel, UK for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

#### **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 nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

#### **Revisors ansvar**

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for selskabets udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

## Den uafhængige revisors erklæringer

---

### Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### Supplerende oplysninger vedrørende forhold i regnskabet

Uden at modificere vores konklusion gør vi opmærksomheden på de særlige forhold omkring selskabets finansieringsforhold jf. årsregnskabets note 1. Ledelsen forventer, at der ved investorindbetaling opnås tilstrækkelig likviditet til betaling af selskabets forpligtelser.

### Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

København, den 3. juni 2016

**Grant Thornton**  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 34 20 09 36



Claus Carlsen  
statsautoriseret revisor



Steen K. Bager  
statsautoriseret revisor

## Selskabsoplysninger

---

<b>Selskabet</b>	K/S Harlow Hotel, UK c/o EjendomsInvest Hammershusgade 9 2100 København Ø
	CVR-nr.: 29 31 15 52 Hjemsted: København Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Bestyrelse</b>	Bob Baltzer, Formand Kenneth Graversen Jørgen Krog Kaufmann
<b>Direktion</b>	Bob Baltzer, Formand Kenneth Graversen Jørgen Krog Kaufmann
<b>Komplementar</b>	ApS Komplementarselskabet Harlow Hotel, UK
<b>Administrator</b>	I/S EjendomsInvest
<b>Revision</b>	Grant Thornton, Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Stockholmsgade 45 2100 København Ø

## **Ledelsesberetning**

---

### **Hovedaktivitet**

Kommanditselskabets aktivitet er investering i og udlejning af fast ejendom.

### **Usikkerhed ved indregning eller måling**

Investeringsejendommen måles i årsrapporten til dagsværdi baseret på en afkastmodel. Som grundlag for opgørelsen har ledelsen indhentet indikationer af markedsmæssige afkast af tilsvarende ejendomme. Ud fra et markedsbaseret afkastkrav på 11,5 % er dagsværdien for ejendommen 53,6 mio. kr. Ændring af afkastkravet i nedadgående retning med 0,25 % vil påvirke ejendommen med ca. 1,0 mio. kr.

### **Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Selskabets resultat før værdiregulering udgør kr. -10.183.165 mod kr. -6.971.182 sidste år, anses for utilfredsstillende. Årets resultat udgør kr. -196.922 mod kr. 902.422 sidste år, hvilket anses for utilfredsstillende. Resultatet er påvirket af øgede renteudgifter.

Ejendommen er ultimo april 2015 taget i reveivership af panthaver. Der henvises til note 1 omkring selskabets finansiering.

### **Begivenheder efter regnskabsårets udløb**

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling væsentligt.

**Resultatopgørelse 1. januar - 31. december**

<u>Note</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Lejeindtægter investeringsejendom	6.339.867	5.687.188
2 Driftsomkostninger	-162.515	-222.987
3 Administrationsomkostninger	-586.943	-375.173
<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>5.590.409</b>	<b>5.089.028</b>
4 Andre finansielle omkostninger	-15.773.574	-12.060.210
<b>Driftsresultat</b>	<b>-10.183.165</b>	<b>-6.971.182</b>
5 Værdiregulering af investeringsejendomme	9.986.243	7.873.604
<b>Årets resultat</b>	<b>-196.922</b>	<b>902.422</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Overføres til overført resultat	0	902.422
Disponeret fra overført resultat	-196.922	0
<b>Disponeret i alt</b>	<b>-196.922</b>	<b>902.422</b>



**Balance 31. december**

Aktiver		<u>2015</u>	<u>2014</u>
Note			
<b>Anlægsaktiver</b>			
6	Investeringsejendomme	<u>53.593.070</u>	<u>40.914.500</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>53.593.070</u>	<u>40.914.500</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>53.593.070</u></b>	<b><u>40.914.500</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
	Tilgodehavender fra leje	597.623	571.775
	Andre tilgodehavender	<u>216.005</u>	<u>57.600</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>813.628</u>	<u>629.375</u>
	Likvide beholdninger	<u>870.413</u>	<u>662.410</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>1.684.041</u></b>	<b><u>1.291.785</u></b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>55.277.111</u></b>	<b><u>42.206.285</u></b>

**Balance 31. december**

<b>Passiver</b>			
Note		<u>2015</u>	<u>2014</u>
<b>Egenkapital</b>			
7	Kontant andel af stamkapitalen	20.885.386	20.485.882
8	Overført resultat	<u>-19.759.336</u>	<u>-19.562.414</u>
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b><u>1.126.050</u></b>	<b><u>923.468</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>			
	ApS Komplementarselskabet Harlow Hotel, UK	<u>195.568</u>	<u>170.059</u>
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>195.568</u>	<u>170.059</u>
9	Gæld til pengeinstitutter	53.593.070	40.914.500
10	Anden gæld	<u>362.423</u>	<u>198.258</u>
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>53.955.493</u>	<u>41.112.758</u>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>54.151.061</u></b>	<b><u>41.282.817</u></b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b><u>55.277.111</u></b>	<b><u>42.206.285</u></b>
11	<b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		
12	<b>Eventualposter</b>		

**Noter****1. Finansiering**

Långiver har i februar 2015 solgt 1. prioritetslånet til en anden långiver. Lånet fortsætter på uændrede vilkår frem til udløb. 1. prioritetsbanken har taget ejendommen i receivership og tilbageholder således al husleje. Der er i lighed med tidligere år brud på LTV klausulen i låneaftalen, men der betales ydelse på lånet efter aftale.

Selskabet indgik i 2012 en aftale med 1. prioritetsbank med hensyn til brud på LTV klausulen. Aftalen har ingen likviditetsmæssig påvirkning men selskabet skal til banken betale 4% (payment in kind) ved salg eller afhændelse af ejendommen.

Lånet forfalder til indfrielse i foråret 2016.

For at sikre selskabets likviditet skal selskabets investorer fortsat foretage investorindskud.

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
<b>2. Driftsomkostninger</b>		
Ejendomsadministration, UK	162.515	222.987
	<u>162.515</u>	<u>222.987</u>
<b>3. Administrationsomkostninger</b>		
Selskabsadministration	269.342	205.278
Konsulent honorarer	73.637	110.084
Revisorhonorar	34.500	31.403
Revisorhonorar, udland	22.363	19.266
Forsikringer	3.611	0
Advokat, udland	7.564	0
Diverse administrationsomkostninger	204.192	9.142
Momsregulering	-28.266	0
	<u>586.943</u>	<u>375.173</u>

**Noter**

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
<b>4. Andre finansielle omkostninger</b>		
Renter, 1. prioritet	10.843.943	7.209.369
Renter, 1. prioritet, "Payment in kind vilkår"	4.763.986	4.495.000
Renter, 2.prioritet	0	7.000
Renter, pengeinstitutter	464	0
Renter, komplementar	25.509	20.793
Bankomkostninger / gebyrer	41.255	10.386
Kurstab på lån	98.417	317.662
	<u><b>15.773.574</b></u>	<u><b>12.060.210</b></u>
<b>5. Værdiregulering af investeringsejendomme</b>		
Værdiregulering, ejendom	12.678.570	4.574.950
Værdiregulering, gæld	-12.678.570	-4.574.950
Regulering af renteforpligtigelse	9.986.243	7.873.604
Værdiregulering af renteswap	5.755.692	3.842.328
Regulering af nedskrivning renteswap	-5.755.692	-3.842.328
	<u><b>9.986.243</b></u>	<u><b>7.873.604</b></u>

**Noter**

	<u>31/12 2015</u>	<u>31/12 2014</u>
<b>6. Investeringsejendomme</b>		
Kostpris 1. januar 2015	176.021.177	176.021.177
<b>Kostpris 31. december 2015</b>	<b>176.021.177</b>	<b>176.021.177</b>
Regulering til dagsværdi 1. januar 2015	-135.106.677	-130.531.727
Årets værdiregulering	12.678.570	-4.574.950
<b>Regulering til dagsværdi 31. december 2015</b>	<b>-122.428.107</b>	<b>-135.106.677</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015</b>	<b>53.593.070</b>	<b>40.914.500</b>

Selskabets ejendom er optaget til GBP 5.300.000.

Ved opgørelse af afkastet for ejendommen tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommene. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Den herefter beregnede værdi korrigeres for indregnet tomgangsleje for en passende periode samt forventede omkostninger til indretning og større vedligeholdelsesarbejder mv., ligesom deposita og forudbetalt leje tillægges.

Ved fastsættelsen af markedsværdien (bogført værdi) er anvendt en afkastprocent:

Afkastprocent	11,50 %
---------------	---------

Følsomhedsanalyse:

Ændringer i afkastsatserne har væsentlig betydning for målingen af investeringsejendommene. En stigning i afkastsatsen fører til et fald i markedsværdien. Markedsudviklingen kan medføre et ændret krav til forrentningen af fast ejendom.

En forøgelse af afkastkravet med 0,25 %-point vil betyde, at værdien af investeringsejendommene reduceres med 1.000 t.kr. Egenkapitalen vil ikke blive reduceret grundet tilsvarende nedskrivning af selskabets gældsforpligtigelse.

**Noter**

	<u>31/12 2015</u>	<u>31/12 2014</u>
<b>7. Kontant andel af stamkapitalen</b>		
Den kontante andel af selskabskapitalen specificeres således:		
Saldo 1. januar 2015	20.485.882	20.412.216
Årets investorindbetalinger	<u>399.504</u>	<u>73.666</u>
	<b><u>20.885.386</u></b>	<b><u>20.485.882</u></b>
Den hertil svarende stamkapital udgør:		
<b>100 kommanditanparter á DKK 890.000</b>	<b><u>89.000.000</u></b>	<b><u>89.000.000</u></b>
Egne kommanditanparter i stk.	<u>55</u>	<u>55</u>
Den regnskabsmæssige egenkapital pr. anpart udgør	<u>20.108</u>	<u>16.491</u>
<b>8. Overført resultat</b>		
Overført resultat 1. januar 2015	-19.562.414	-20.464.836
Årets overførte overskud eller underskud	<u>-196.922</u>	<u>902.422</u>
	<b><u>-19.759.336</u></b>	<b><u>-19.562.414</u></b>

**Noter**

	<u>31/12 2015</u>	<u>31/12 2014</u>
<b>9. Gæld til pengeinstitutter</b>		
Gæld til pengeinstitutter	53.593.070	40.914.500
	<b><u>53.593.070</u></b>	<b><u>40.914.500</u></b>

**Banklån**

	<u>GBP</u>	<u>DKK</u>	<u>2014</u>
1. prioritet, GBP	11.810.526	119.426.858	112.378
Værdiregulering gæld til værdi af ejendom tidl. år	-7.510.526	-75.945.688	-71.463
Værdiregulering af ejendommen i regnskabsåret	1.000.000	10.111.900	0
Skyldige renter ultimo	2.337.601	23.637.588	12.956
Nedskrivning skyldige renter primo	-1.361.608	-13.768.444	-804
Årets nedskrivning skyldige renter	-975.993	-9.869.144	-12.152
Renteswap forpligtigelse	113.222	1.144.890	6.901
Nedskrivning renteswapforpligtigelse	-113.222	-1.144.890	-6.901
<b>I alt</b>	<b><u>5.300.000</u></b>	<b><u>53.593.070</u></b>	<b><u>40.915</u></b>

Der er foretaget værdiregulering af ejendommens gæld til 1. prioriteten og renteswap til værdi af selskabets ejendom. Gælden overfor banken 14.148 TGBP og markedsværdien på swappen er negativ med 113 TGBP.

**10. Anden gæld**

Moms	296.018	57.600
Skyldige omkostninger	35.933	75.098
Skyldige omkostninger, udland	30.472	65.560
	<b><u>362.423</u></b>	<b><u>198.258</u></b>

**11. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut, 144.209 t.kr., er der givet pant i grund og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2015 udgør 53.593 t.kr. samt transport i lejeindtægter.

De likvide midler er håndpantset til fordel for långiver.

## **Noter**

---

### **12. Eventualposter**

#### **Eventualforpligtelser**

Kommanditselskabet har indgået selskabsadministrationsaftale med I/S EjendomsInvest, der tidligst kan ophøre pr. 31. december 2017.



## **Anvendt regnskabspraksis**

---

Årsrapporten for K/S Harlow Hotel, UK er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

### **Resultatopgørelsen**

#### **Lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme**

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

#### **Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer og operationelle leasingomkostninger.

#### **Omkostninger vedrørende investeringsejendomme**

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger. Omkostninger vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværende med lejere.

#### **Finansielle poster**

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt realiserede og urealiserede kursavancer og -tab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

#### **Værdiregulering af investeringsejendomme**

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme og hermed forbundne gældsforpligtelser til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

### **Balancen**

#### **Investeringsejendomme**

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Målingen sker ved anvendelse af en afkastbaseret model. Afkastsatserne (forrentningskravet) fastsættes ejendom for ejendom.

## **Anvendt regnskabspraksis**

---

Investeringsjendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten ”værdireguleringer af ejendomme”.

### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealisationsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

### **Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

### **Gældsforpligtelser**

Gæld til realkreditinstitut og kreditinstitutter er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til dagsværdi. Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten ”værdireguleringer af ejendomme”.

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.