

## **K/S Habro-Southport**

Amaliegade 27  
1256 København K

### **Årsrapport for 2017**

(12. regnskabsår)

CVR nr. 29524599

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets  
ordinære generalforsamling den 12. marts 2018

---

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 2017 - Aktiver	12
Balance pr. 31. december 2017 - Passiver	13
Noter til årsrapporten	14 - 22

## LEDELSESPÅTEGNING

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

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 12. marts 2018

I bestyrelsen:

---

Frederik Bruhn-Petersen (formand)

---

Martin W. Christoffersen

---

Lasse Garby

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

### Til kapitalejerne i K/S Habro-Southport

#### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Habro-Southport 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 største lejemål er fraflyttet i 2017. Der er væsentlig usikkerhed om de fremtidige udlejningsmuligheder og lejeniveauet for dette lejemål. Som følge heraf er der indledt rekonstruktionsforhandlinger med 1. prioritetslångiver. Samtidig skal 2. prioritetslånet refinansieres i 2018. Der er for indeværende væsentlig usikkerhed om udfaldet af disse forhandlinger og om selskabets fortsatte drift. Ledelsen forventer, at der vil kunne opnås tilstrækkelig finansiering til at kunne fortsætte driften i 2018. I overensstemmelse hermed aflægges 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 regnskabsbrugere 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 12. marts 2018

### **Beierholm**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR nr.: 32895468

Carsten Collin

statsautoriseret revisor

MNE nr.: mne9406

**SELSKABSOPLYSNINGER**

**Selskabet** K/S Habro-Southport  
Amaliegade 27  
1256 København K

CVR-nr.: 29524599  
Hjemsted: København  
Regnskabsår: 1. januar 2017 - 31. december 2017

**Komplementar** ApS Habro Komplementar-40

**Bestyrelse** Frederik Bruhn-Petersen (formand)  
Martin W. Christoffersen  
Lasse Garby

**Selskabsadm.** ApS Habro Komplementar-40  
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 41-49 Chapel Street, Southport, Merseyside, England og driver udlejningsvirksomhed med denne.

### Resultat for regnskabsåret 2017

Selskabets resultat før værdiregulering m.v. udgør t.dkk -923.

Regulering af ejendom og gæld udgør netto en indtægt på t.dkk 2.104.

Årets resultat udviser et overskud på t.dkk 1.181.

### Egenkapital pr. 31. december 2017

Selskabets egenkapital pr. 31. december 2017 udgør t.dkk -25.686.

Kommanditselskabet ejer 25 (25%) egne anparter i selskabet.

### Selskabets lejer, finansiering og fortsatte drift

Selskabets væsentligste lejer, Hennes & Mauritz UK Limited har udnyttet deres breakoption og er fraflyttet lejemålet i februar 2017. Der var fundet en lejer der havde kort opsigelsesvarsel, denne aftale blev opsagt primo 2018. Derfor skal der igen findes ny lejer, men det forventes at lejeniveauet bliver væsentligt lavere, end den oprindelige lejeaftale med H&M.

1. prioritetsgælden forventes i 2018 rekonstrueret, så der skal forhandles med långiver om rekonstruktion, men udfaldet af forhandlingerne er forbundet med usikkerhed. Såfremt der mod forventning ikke indgås aftale med 1. prioritetslångiver, skal lånet indfries, og ejendommen skal sælges. Ledelsen og administrator forventer på grundlag af erfaringer fra tidligere lignende forhandlingsforløb at kunne forhandle aftaler på plads med långiver, der sikrer tilstrækkelig finansiering til, at selskabet kan fortsætte driften i 2018.

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.

Der var tilsagn på lånet hos PFA Barnaby P/S til 31. december 2017. Lånet forventes i 2018 forlænget. Det er ledelsens vurdering baseret på drøftelser med PFA Barnaby, at den nødvendige forlængelse af lånet vil blive gennemført. Såfremt der mod forventning ikke kan indgås aftale med PFA Barnaby P/S 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.

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-Southport for 2017 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B samt kommanditselskabets vedtægter.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år. 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 m.v.	1	4.535.728	5.712.344
<b>Lejeindtægter m.v. i alt</b>		<b>4.535.728</b>	<b>5.712.344</b>
Administrationsomkostninger	2	-484.860	-295.432
<b>Resultat før finansielle poster m.v.</b>		<b>4.050.868</b>	<b>5.416.912</b>
Finansielle indtægter	3	94	0
Finansielle omkostninger	4	-4.974.251	-5.551.839
<b>Resultat før værdiregulering</b>		<b>-923.289</b>	<b>-134.927</b>
Værdireguleringer	5	2.104.197	-14.449.468
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b><u>1.180.908</u></b>	<b><u>-14.584.395</u></b>
<b>Resultatdisponering</b>			
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		<u>1.180.908</u>	<u>-14.584.395</u>
		<b><u>1.180.908</u></b>	<b><u>-14.584.395</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>			
Investeringsjendom	6	20.889.340	28.993.206
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>		<b>20.889.340</b>	<b>28.993.206</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER I ALT</b>		<b>20.889.340</b>	<b>28.993.206</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
<b>Tilgodehavender</b>			
Tilgodehavender, investorindskud	7	149.998	184.940
Andre tilgodehavender	8	89.572	29.087
<b>Tilgodehavender i alt</b>		<b>239.570</b>	<b>214.027</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>2.428.524</b>	<b>3.287.617</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT</b>		<b>2.668.094</b>	<b>3.501.644</b>
<b>AKTIVER I ALT</b>		<b>23.557.434</b>	<b>32.494.850</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. 110.100.000.			
Kontant andel af indskudskapital	9	51.734.054	49.314.409
Overført resultat	9	-77.420.301	-77.996.298
<b>EGENKAPITAL I ALT</b>		<b>-25.686.247</b>	<b>-28.681.889</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>			
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>			
Prioritetsgæld, Canada Life	10	0	25.917.875
Prioritetsgæld, Canada Life, tillægslån	11	0	1.197.746
Prioritetsgæld, PFA Barnaby P/S	12	0	28.574.007
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>		<b>0</b>	<b>55.689.628</b>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>			
Prioritetsgæld, Canada Life	10	18.805.786	64.990
Prioritetsgæld, Canada Life, tillægslån	11	1.447.834	874.021
Prioritetsgæld, PFA Barnaby P/S	12	25.928.534	1.150.000
Anden gæld	13	2.730.914	2.417.849
Periodeafgrænsningsposter (forudbetalt leje)		330.613	980.251
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>		<b>49.243.681</b>	<b>5.487.111</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT</b>		<b>49.243.681</b>	<b>61.176.739</b>
<b>PASSIVER I ALT</b>		<b>23.557.434</b>	<b>32.494.850</b>
Personaleforhold	14		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	15		
Selskabets lejer, finansiering og fortsatte drift	16		

## NOTER

	<b>2017</b>	<b>2016</b>
	<b>dkk</b>	<b>dkk</b>
	<hr/>	<hr/>
<b>1 Lejeindtægter m.v.</b>		
Lejeindtægter	4.589.531	5.858.422
Hensat til tab på leje	-37.363	0
Service charge	0	-98.591
Forsikring, K/S'et andel	-16.440	-47.487
	<hr/>	<hr/>
<b>Lejeindtægter m.v. i alt</b>	<b>4.535.728</b>	<b>5.712.344</b>

Den indtægtsførte leje udgør den periodiserede leje i henhold til lejeaftaler med Hennes & Mauritz UK Limited, New Look Retailers Ltd, British Heart Foundation og Now Star Ltd.

Lejerne betales kvartalsvis forud og udgør samlet p.t. GBP 306.000 p.a. Lejemålene løber henholdsvis indtil marts og juli 2020. Hennes & Mauritz UK Limited har udnyttet deres breakoption, så de er fraflyttet lejemålet i februar 2017.

	<b>2017</b>	<b>2016</b>
	<b>dkk</b>	<b>dkk</b>
	<hr/>	<hr/>
<b>2 Administrationsomkostninger</b>		
Selskabsadministrationshonorar	151.991	137.001
Ejendomsadministrationshonorar	52.854	56.427
Honorar, VAT-agent, UK	19.633	21.884
Revision, DK	19.000	19.000
Revisor, UK	14.004	14.607
Lovpligtig regnskabsindberetning	2.500	2.500
Bestyrelsesansvarsforsikring	3.219	3.219
Advokathonorar, DK	900	0
Advokathonorar, UK	8.880	0
Ejendomsomkostninger	124.568	0
Honorar, DUK & Habro Properties	69.168	0
Omkostninger, Rent Review	0	34.532
Diverse omkostninger	18.143	6.262
	<hr/>	<hr/>
<b>Administrationsomkostninger i alt</b>	<b>484.860</b>	<b>295.432</b>
<b>3 Finansielle indtægter</b>		
Renter, kreditinstitutter	94	0
	<hr/>	<hr/>
<b>Finansielle indtægter i alt</b>	<b>94</b>	<b>0</b>
<b>4 Finansielle omkostninger</b>		
Renter, prioritetsgæld, Canada Life	4.329.135	4.487.245
Renter, prioritetsgæld, PFA Barnaby P/S / HSH Nordbank	593.196	653.200
Renter, kreditinstitutter	2.661	298
Renter, komplementarselskab	13.640	12.987
Kurstab, valuta	35.619	398.109
	<hr/>	<hr/>
<b>Finansielle omkostninger i alt</b>	<b>4.974.251</b>	<b>5.551.839</b>

## NOTER

	<b>2017</b>	<b>2016</b>
	<b>dkk</b>	<b>dkk</b>
	<u>                    </u>	<u>                    </u>
<b>5 Værdireguleringer</b>		
Regulering ejendom, afkastrelateret, jf. note 6	-7.376.951	-83.481.389
Regulering ejendom, kursrelateret, jf. note 6	-726.915	-4.770.429
Regulering prioritetsgæld, markedsværdirelateret, jf. note 10	6.506.749	64.369.732
Regulering prioritetsgæld, kursrelateret, jf. note 10	650.883	4.271.606
Regulering prioritetsgæld, markedsværdirelateret, jf. note 11	355.045	4.678.206
Regulering prioritetsgæld, kursrelateret, jf. note 11	49.912	482.806
Regulering prioritetsgæld, markedsværdirelateret, jf. note 12	2.645.474	0
	<u>                    </u>	<u>                    </u>
<b>Værdireguleringer i alt</b>	<b>2.104.197</b>	<b>-14.449.468</b>
	<u>                    </u>	<u>                    </u>
<b>6 Investeringsejendom</b>		
Anskaffelsessum	116.506.350	116.506.350
Ombygningsomkostninger	12.954.499	12.954.499
Købsomkostninger	13.284.878	13.284.878
	<u>                    </u>	<u>                    </u>
Anskaffelsessum i alt	142.745.727	142.745.727
	<u>                    </u>	<u>                    </u>
Regulering til dagsværdi, primo	-113.752.521	-25.500.703
Årets regulering, afkastrelateret	-7.376.951	-83.481.389
Årets regulering, kursrelateret	-726.915	-4.770.429
	<u>                    </u>	<u>                    </u>
Regulering til dagsværdi, ultimo	-121.856.387	-113.752.521
	<u>                    </u>	<u>                    </u>
<b>Dagsværdi, ultimo</b>	<b>20.889.340</b>	<b>28.993.206</b>
	<u>                    </u>	<u>                    </u>
Dagsværdi, ultimo, GBP	2.489.434	3.339.000
	<u>                    </u>	<u>                    </u>

Den i 2017 bogførte værdi for ejendommen er baseret på en vurdering fra Habro Properties. I 2016 var den bogførte værdi for ejendommen er baseret på en desk-top vurdering fra LindleyMortimer.

## NOTER

	<b>2017</b>	<b>2016</b>
	<b>dkk</b>	<b>dkk</b>
	<hr/>	<hr/>
<b>7 Tilgodehavender, investorindskud</b>		
Indskudskapital, kontant andel	49.314.409	46.586.000
Ændring i året	2.419.645	2.728.409
Indbetalt, ultimo	-41.119.630	-39.269.954
Hensættelser til imødegåelse af tab	-10.464.426	-9.859.515
	<hr/>	<hr/>
<b>Tilgodehavender, investorindskud i alt</b>	<b>149.998</b>	<b>184.940</b>
	<hr/>	<hr/>
<p>Hensættelsen til imødegåelse af tab er de stipulerede, ikke indbetalte rater på de tilbagetagne anparter.</p> <p>Tilgodehavendet på t.dkk 150 vedrører raten pr. 31. december 2017, som først forfaldt primo 2018. Beløbet er indgået til kommanditselskabet.</p> <p>Bestyrelsens andel af tilgodehavender, ultimo udgør i alt t.dkk 80 (2016 t.dkk 99). Der er i året opkrævet rater med t.dkk 968 og indbetalt t.dkk 987.</p>		
<b>8 Andre tilgodehavender</b>		
Tilgodehavende moms, DK	19.223	18.688
Andre tilgodehavender, UK	70.349	10.399
	<hr/>	<hr/>
<b>Andre tilgodehavender i alt</b>	<b>89.572</b>	<b>29.087</b>
	<hr/>	<hr/>



## NOTER

	<b>2017</b>	<b>2016</b>
	<b>dkk</b>	<b>dkk</b>
	<hr/>	<hr/>
<b>9 Egenkapital</b>		
<b>Oprindelig Indskudskapital udgør:</b>		
100 kommanditanparter á kr. 700.000, ultimo	70.000.000	70.000.000
	<hr/>	<hr/>
Den kontante andel udgør:		
100 kommanditanparter á kr. 493.144, primo	49.314.409	46.586.000
Ændring i året	2.419.645	2.728.409
	<hr/>	<hr/>
100 kommanditanparter á kr. 517.341, ultimo	51.734.054	49.314.409
	<hr/>	<hr/>
Resthæftelse i alt, før egne anparter	18.265.946	20.685.591
	<hr/>	<hr/>
Resthæftelse, egne anparter	4.566.487	5.171.398
	<hr/>	<hr/>
Resthæftelse i alt, efter egne anparter	13.699.460	15.514.193
	<hr/>	<hr/>
Pr. anpart	182.659	206.856
	<hr/>	<hr/>
<b>Ny Indskudskapital udgør:</b>		
100 kommanditanparter á kr. 325.000, primo	32.500.000	32.500.000
Ændring i året	7.600.000	0
	<hr/>	<hr/>
100 kommanditanparter á kr. 401.000, ultimo	40.100.000	32.500.000
	<hr/>	<hr/>
Den kontante andel udgør:		
100 kommanditanparter á kr. 0, ultimo	0	0
	<hr/>	<hr/>
Resthæftelse i alt, før egne anparter	40.100.000	32.500.000
	<hr/>	<hr/>
Resthæftelse, egne anparter	10.025.000	8.125.000
	<hr/>	<hr/>
Resthæftelse i alt, efter egne anparter	30.075.000	24.375.000
	<hr/>	<hr/>
Pr. anpart	401.000	325.000
	<hr/>	<hr/>

For den Ny Indskudskapital gælder den begrænsning, at krav fra Canada Life Limited ("1. prioritetslångiver") og PFA Barnaby P/S ("2. 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>9 Egenkapital, fortsat</b>		
<b>Samlet Indskudskapital udgør:</b>		
100 kommanditanparter á kr. 1.025.000, primo	102.500.000	102.500.000
Ændring i året	7.600.000	0
	<u>          </u>	<u>          </u>
100 kommanditanparter á kr. 1.101.000, ultimo	110.100.000	102.500.000
	<u>          </u>	<u>          </u>
Den kontante andel udgør:		
100 kommanditanparter á kr. 493.144, primo	49.314.409	46.586.000
Ændring i året	2.419.645	2.728.409
	<u>          </u>	<u>          </u>
100 kommanditanparter á kr. 517.341, ultimo	51.734.054	49.314.409
	<u>          </u>	<u>          </u>
Resthæftelse i alt, før egne anparter	58.365.946	53.185.591
	<u>          </u>	<u>          </u>
Resthæftelse, egne anparter	14.591.487	13.296.398
	<u>          </u>	<u>          </u>
Resthæftelse i alt, efter egne anparter	43.774.460	39.889.193
	<u>          </u>	<u>          </u>
Pr. anpart	583.659	531.856
	<u>          </u>	<u>          </u>
<b>Overført resultat</b>		
Overført resultat, primo	-77.996.298	-62.729.801
Overført af årets resultat	1.180.908	-14.584.395
Hensat til tab investorindskud	-604.911	-682.102
	<u>          </u>	<u>          </u>
Overført resultat, ultimo	-77.420.301	-77.996.298
	<u>          </u>	<u>          </u>
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>-25.686.247</b>	<b>-28.681.889</b>
	<u>          </u>	<u>          </u>

Kommanditselskabet ejer 25 (25%) egne anparter i selskabet.

## NOTER

	<b>2017</b>	<b>2016</b>
	<b>dkk</b>	<b>dkk</b>
	<hr/>	<hr/>
<b>10 Prioritetsgæld, Canada Life</b>		
Prioritetsgæld, til optagelseskurs	96.599.833	96.619.280
	<hr/>	<hr/>
Prioritetsgæld, nominelt, GBP	9.106.963	9.108.796
	<hr/>	<hr/>
Værdiregulering, primo	-70.636.415	-1.995.077
Årets værdiregulering, markedsværdirelateret	-6.506.749	-64.369.732
Årets værdiregulering, kursrelateret	-650.883	-4.271.606
	<hr/>	<hr/>
Værdiregulering, ultimo	-77.794.047	-70.636.415
	<hr/>	<hr/>
<b>Dagsværdi, ultimo</b>	<b>18.805.786</b>	<b>25.982.865</b>
	<hr/>	<hr/>
Prioritetsgæld, dagsværdi, GBP	2.241.132	2.992.315
	<hr/>	<hr/>
<u>Langfristet del:</u>		
Forfalder mere end 5 år efter statusdagen	0	25.619.771
Forfalder mellem 1 og 5 år efter statusdagen	0	298.104
	<hr/>	<hr/>
Langfristet del i alt	0	25.917.875
	<hr/>	<hr/>
<u>Kortfristet del:</u>		
Forfalder inden 1 år efter statusdagen	18.805.786	64.990
	<hr/>	<hr/>

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. Hovedlejer Hennes & Mauritz UK Limited har udnyttet deres breakoption og fraflytter lejemålet i februar 2017. Der er ikke fundet en ny lejer, men det forventes, at lejeniveauet bliver væsentligt lavere. Ejendommens dagsværdi er i den forbindelse nedskrevet til en vurderet dagsværdi på 20,9 mio. dkk. jf. note 6. Långiver, Canada Life, har 1. prioritets sikkerhed i ejendommen, lejeindtægter og forsikringssummen knyttet til ejendommen, mens selskabets øvrige aktiver og investorerne resthæftelse er primært pantsat til sikkerhed for 2. prioritetslånet. Da værdien af 2. prioritetslånets sikkerheder vurderes at være mindre end gælden til 2. prioritetslångiver, er dagsværdien af gælden til 1. prioritetslångiver justeret til værdien af de stillede sikkerheder for at reducere manglende sammenhæng mellem aktiv og gæld. Dagsværdihierarki niveau 3 med subjektiv vurdering af ejendomsværdien er anvendt. Lejers fraflytning har medført, at 1. prioritetsgælden ikke er serviceret fuldt ud efter fraflytningen, der henvises i øvrigt til note 16. Rente- og valutarisiko, 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.

Selskabets væsentligste lejer, Hennes & Mauritz UK Limited har udnyttet deres breakoption og er fraflyttet lejemålet i februar 2017. Der var fundet en lejer der havde kort opsigelsesvarsel, denne aftale blev opsagt primo 2018. Derfor skal der igen findes ny lejer, men det forventes at lejeniveauet bliver væsentligt lavere, end den oprindelige lejeaftale med H&M.

## NOTER

	<b>2017</b>	<b>2016</b>
	<b>dkk</b>	<b>dkk</b>
	<hr/>	<hr/>
<b>11 Prioritetsgæld, Canada Life, tillægslån</b>		
Prioritetsgæld, skyldige renter, til optagelseskurs	6.101.196	6.320.172
	<hr/>	<hr/>
Prioritetsgæld, nominelt, GBP	701.134	726.297
	<hr/>	<hr/>
Værdiregulering, primo	-4.248.405	912.607
Årets værdiregulering, markedsværdirelateret	-355.045	-4.678.206
Årets værdiregulering, kursrelateret	-49.912	-482.806
	<hr/>	<hr/>
Værdiregulering, ultimo	-4.653.362	-4.248.405
	<hr/>	<hr/>
<b>Dagsværdi, ultimo</b>	<b>1.447.834</b>	<b>2.071.767</b>
	<hr/>	<hr/>
Prioritetsgæld, dagsværdi, GBP	172.542	238.595
	<hr/>	<hr/>
<u>Langfristet del:</u>		
Forfalder mere end 5 år efter statusdagen	0	0
Forfalder mellem 1 og 5 år efter statusdagen	0	1.197.746
	<hr/>	<hr/>
Langfristet del i alt	0	1.197.746
	<hr/>	<hr/>
<u>Kortfristet del:</u>		
Forfalder inden 1 år efter statusdagen	1.447.834	874.021
	<hr/>	<hr/>

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. Hovedlejer Hennes & Mauritz UK Limited har udnyttet deres breakoption og fraflytter lejemålet i februar 2017. Der er ikke fundet en ny lejer, men det forventes, at lejeniveauet bliver væsentligt lavere. Ejendommens dagsværdi er i den forbindelse nedskrevet til en vurderet dagsværdi på 20,9 mio. dkk. jf. note 6. Långiver, Canada Life, har 1. prioritets sikkerhed i ejendommen, lejeindtægterne og forsikringssummen knyttet til ejendommen, mens selskabets øvrige aktiver og investorernes resthæftelse er primært pantsat til sikkerhed for 2. prioritetslånet. Da værdien af 2. prioritetslånets sikkerheder vurderes at være mindre end gælden til 2. prioritetslångiver, er dagsværdien af gælden til 1. prioritetslångiver justeret til værdien af de stillede sikkerheder med henvisning til kreditrisikoen og for at reducere manglende sammenhæng mellem aktiv og gæld. Dagsværdihierarki niveau 3 med subjektiv vurdering af ejendomsværdien er anvendt. Lejers fraflytning har medført, at 1. prioritetsgælden ikke er serviceret fuldt ud efter fraflytningen, 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.

Selskabets væsentligste lejer, Hennes & Mauritz UK Limited har udnyttet deres breakoption og er fraflyttet lejemålet i februar 2017. Der var fundet en lejer der havde kort opsigelsesvarsel, denne aftale blev opsagt primo 2018. Derfor skal der igen findes ny lejer, men det forventes at lejeniveauet bliver væsentligt lavere, end den oprindelige lejeaftale med H&M.

## NOTER

	<u>2017</u> dkk	<u>2016</u> dkk
<b>12 Prioritetsgæld, PFA Barnaby P/S</b>		
<u>Langfristet del:</u>		
Forfalder mere end 5 år efter statusdagen	0	0
Forfalder mellem 1 og 5 år efter statusdagen	0	28.574.007
	<u>0</u>	<u>28.574.007</u>
Langfristet del i alt		
	0	28.574.007
	<u>0</u>	<u>28.574.007</u>
<u>Kortfristet del:</u>		
Forfalder inden 1 år efter statusdagen	25.928.534	1.150.000
	<u>25.928.534</u>	<u>1.150.000</u>

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.

Dagsværdien for den variable prioritetsgæld er opgjort som summen af den oprindelige resthæftelse, den pro rata ratariske hæftelse overfor PFA Barnaby, tilgodehavende investorindskud, tilgodehavender moms, DK, likvider i Danmark minus skyldige renter på lånet i alt. Da långiver PFA Barnaby har sikkerhed i disse, er gældens dagsværdi justeret tilsvarende med henvisning til kreditrisikoen og for at reducere manglende sammenhæng mellem aktiv og gæld. Den nominelle gæld udgør pr. 31/12 2017 kr. 28.574.008. Værdien af de opgjorte sikkerhedsstillelser for gælden til PFA Barnaby anses for objektiv målbar efter niveau 2 i dagsværdihierarkiet.

<b>13 Anden gæld</b>		
Mellemregning med ApS Habro Komplementar-40	223.500	212.794
Skyldig moms, UK	356.946	297.940
Skyldige renter	1.335.899	1.042.640
Skyldige omkostninger	64.420	21.500
Skyldige Service Charge	750.149	842.975
	<u>2.730.914</u>	<u>2.417.849</u>
<b>Anden gæld i alt</b>		
	<u>2.730.914</u>	<u>2.417.849</u>

**14 Personaleforhold**

Der har ikke været ansatte i årets løb.

## NOTER

### 15 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

For 1. prioritetsgæld hos Canada Life er stillet følgende sikkerheder:

- Primær pant i ejendommen med regnskabsmæssig værdi t.dkk 20.889.
- Primær transport i ejendommens lejeindtægter.
- Primær pant i forsikringssummer.

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

- Sekundær pant i ejendommen med regnskabsmæssig værdi t.dkk 20.889.
- Sekundær transport i ejendommens lejeindtægter.
- Sekundær pant i forsikringssummer.
- Primær pant i kommanditselskabets likvide midler med regnskabsmæssig værdi t.dkk 826.
- Primær pant i kommanditisternes indbetalingsforpligtelse og resthæftelse under Oprindelig Indskudskapital overfor kommanditselskabet.

Herudover har kommanditisterne påtaget sig en direkte pro rata risk hæftelse på 150.000 kr. pr. anpart til sikkerhed for 2. prioritetsgæld.

### 16 Selskabets lejer, finansiering og fortsatte drift

Selskabets væsentligste lejer, Hennes & Mauritz UK Limited har udnyttet deres breakoption og er fraflyttet lejemålet i februar 2017. Der var fundet en lejer der havde kort opsigelsesvarsel, denne aftale blev opsagt primo 2018. Derfor skal der igen findes ny lejer, men det forventes at lejeniveauet bliver væsentligt lavere, end den oprindelige lejeaftale med H&M.

1. prioritetsgælden forventes i 2018 rekonstrueret, så der skal forhandles med långiver om rekonstruktion, men udfaldet af forhandlingerne er forbundet med usikkerhed. Såfremt der mod forventning ikke indgås aftale med 1. prioritetslångiver, skal lånet indfries, og ejendommen skal sælges. Ledelsen og administrator forventer på grundlag af erfaringer fra tidligere lignende forhandlingsforløb at kunne forhandle aftaler på plads med långiver, der sikrer tilstrækkelig finansiering til, at selskabet kan fortsætte driften i 2018.

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.

Der var tilsagn på lånet hos PFA Barnaby P/S til 31. december 2017. Lånet forventes i 2018 forlænget. Det er ledelsens vurdering baseret på drøftelser med PFA Barnaby, at den nødvendige forlængelse af lånet vil blive gennemført. Såfremt der mod forventning ikke kan indgås aftale med PFA Barnaby P/S 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.

I overensstemmelse hermed aflægges årsregnskabet efter going concern princippet.