

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

Amaliegade 27  
1256 København K

### **Årsrapport for 2016**

(11. regnskabsår)

CVR nr. 29524599

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets  
ordinære generalforsamling den 29. 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 - 22

## LEDELSESPÅTEGNING

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapport for 2016 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 29. maj 2017

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 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 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. Det 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 2017. 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 29. maj 2017

### **Beierholm**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR nr.: 32895468

Carsten Collin  
statsautoriseret revisor

**SELSKABSOPLYSNINGER**

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

CVR-nr.: 29524599  
Hjemsted: København  
Regnskabsår: 1. januar 2016 - 31. december 2016

**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 2016

Selskabets resultat før værdiregulering m.v. udgør t.dkk -135.

Regulering af ejendom og gæld udgør netto en omkostning på t.dkk 14.449.

Årets resultat udviser et underskud på t.dkk 14.584.

### Egenkapital pr. 31. december 2016

Selskabets egenkapital pr. 31. december 2016 udgør t.dkk -28.682.

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 arbejdes på at finde en ny lejer. Det forventes dog, at lejeniveauet vil blive væsentligt lavere.

1. prioritetsgælden forventes i 2017 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 2017.

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 2016 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B samt kommanditselskabets vedtægter.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år. Selskabet har tilvalgt årsregnskabslovens § 37 stk. 5 for at reducere det mismatch, der ellers opstår ved måling af aktiver og gæld. Konsekvensen af dette tilvalg er, at alle virksomhedens finansielle aktiver og forpligtelser indregnes og måles i henhold til IFRS og at alle oplysningskravene i den forbindelse er indarbejdet i årsrapporten.

### 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.

## 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

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 2016 - 31. december 2016**

	<u>Note</u>	<u>2016 dkk</u>	<u>2015 dkk</u>
Lejeindtægter m.v.	1	5.712.344	6.330.272
<b>Lejeindtægter m.v. i alt</b>		<b>5.712.344</b>	<b>6.330.272</b>
Administrationsomkostninger	2	-295.432	-321.344
<b>Resultat før finansielle poster m.v.</b>		<b>5.416.912</b>	<b>6.008.928</b>
Finansielle indtægter	3	0	2.210
Finansielle omkostninger	4	-5.551.839	-6.054.393
<b>Resultat før værdiregulering</b>		<b>-134.927</b>	<b>-43.255</b>
Værdireguleringer	5	-14.449.468	-6.879.982
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b><u>-14.584.395</u></b>	<b><u>-6.923.237</u></b>
<b>Resultatdisponering</b>			
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		-14.584.395	-6.923.237
		<b><u>-14.584.395</u></b>	<b><u>-6.923.237</u></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>			
Investeringsjendom	6	28.993.206	117.245.024
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>		<b>28.993.206</b>	<b>117.245.024</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER I ALT</b>		<b>28.993.206</b>	<b>117.245.024</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
<b>Tilgodehavender</b>			
Tilgodehavender, investorindskud	7	184.940	201.997
Andre tilgodehavender	8	29.087	171.585
<b>Tilgodehavender i alt</b>		<b>214.027</b>	<b>373.582</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>3.287.617</b>	<b>3.793.329</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT</b>		<b>3.501.644</b>	<b>4.166.911</b>
<b>AKTIVER I ALT</b>		<b>32.494.850</b>	<b>121.411.935</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. 102.500.000.			
Kontant andel af indskudskapital	9	49.314.409	46.586.000
Overført resultat	9	-77.996.298	-62.729.801
<b>EGENKAPITAL I ALT</b>		<b>-28.681.889</b>	<b>-16.143.801</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>			
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>			
Prioritetsgæld, Canada Life	10	25.917.875	94.627.717
Prioritetsgæld, Canada Life, tillægslån	11	1.197.746	6.733.059
Prioritetsgæld, HSH Nordbank	12	28.574.007	30.024.007
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>		<b>55.689.628</b>	<b>131.384.783</b>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>			
Prioritetsgæld, Canada Life	10	64.990	71.703
Prioritetsgæld, Canada Life, tillægslån	11	874.021	1.375.623
Prioritetsgæld, HSH Nordbank	12	1.150.000	1.100.000
Anden gæld	13	2.417.849	2.472.556
Periodeafgrænsningsposter (forudbetalt leje)		980.251	1.151.071
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>		<b>5.487.111</b>	<b>6.170.953</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT</b>		<b>61.176.739</b>	<b>137.555.736</b>
<b>PASSIVER I ALT</b>		<b>32.494.850</b>	<b>121.411.935</b>
Personaleforhold	14		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	15		
Selskabets lejer, finansiering og fortsatte drift	16		

## NOTER

	<b>2016</b>	<b>2015</b>
	<b>dkk</b>	<b>dkk</b>
	<hr/>	<hr/>
<b>1 Lejeindtægter m.v.</b>		
Lejeindtægter	5.858.422	6.348.427
Service charge	-98.591	0
Forsikring, K/S'et andel	-47.487	-18.155
	<hr/>	<hr/>
<b>Lejeindtægter m.v. i alt</b>	<b>5.712.344</b>	<b>6.330.272</b>
	<hr/>	<hr/>
<p>Den indtægtsførte leje udgør den periodiserede leje i henhold til lejeaftaler med Hennes &amp; Mauritz UK Limited, New Look Retailers Ltd og British Heart Foundation.</p> <p>Lejerne betales kvartalsvis forud og udgør samlet p.t. GBP 625.000 p.a. Lejemålene løber henholdsvis indtil februar, marts og juli 2020. Hennes &amp; Mauritz UK Limited har udnyttet deres breakoption, så de er fraflyttet lejemålet i februar 2017. British Heart Foundation har ikke udnyttet deres breakoption på lejemålet, den er derfor bortfaldet.</p>		
	<hr/>	<hr/>
	<b>2016</b>	<b>2015</b>
	<b>dkk</b>	<b>dkk</b>
	<hr/>	<hr/>
<b>2 Administrationsomkostninger</b>		
Selskabsadministrationshonorar	137.001	142.059
Ejendomsadministrationshonorar	56.427	63.664
Honorar, VAT-agent, UK	21.884	25.846
Revision, DK	19.000	18.500
Revisor, UK	14.607	15.573
Lovpligtig regnskabsindberetning	2.500	2.500
Bestyrelsesansvarsforsikring	3.219	3.219
Advokathonorar	0	300
Omkostninger, Rent Review	34.532	35.891
Diverse omkostninger	6.262	13.792
	<hr/>	<hr/>
<b>Administrationsomkostninger i alt</b>	<b>295.432</b>	<b>321.344</b>
	<hr/>	<hr/>
<b>3 Finansielle indtægter</b>		
Renter, kreditinstitutter	0	509
Renter, investorer	0	1.700
Renter, øvrige	0	1
	<hr/>	<hr/>
<b>Finansielle indtægter i alt</b>	<b>0</b>	<b>2.210</b>
	<hr/>	<hr/>
<b>4 Finansielle omkostninger</b>		
Renter, prioritetsgæld, Canada Life	4.487.245	5.271.688
Renter, prioritetsgæld, HSH Nordbank	653.200	695.259
Renter, kreditinstitutter	298	261
Renter, komplementarselskab	12.987	12.377
Kurstab, valuta	398.109	74.808
	<hr/>	<hr/>
<b>Finansielle omkostninger i alt</b>	<b>5.551.839</b>	<b>6.054.393</b>
	<hr/>	<hr/>

## 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	-83.481.389	-6.291.603
Regulering ejendom, kursrelateret, jf. note 6	-4.770.429	6.920.910
Regulering prioritetsgæld, markedsværdirelateret, jf. note 10	64.369.732	-1.771.407
Regulering prioritetsgæld, kursrelateret, jf. note 10	4.271.606	-5.597.394
Regulering prioritetsgæld, markedsværdirelateret, jf. note 11	4.678.206	256.319
Regulering prioritetsgæld, kursrelateret, jf. note 11	482.806	-396.807
	<u>          </u>	<u>          </u>
<b>Værdireguleringer i alt</b>	<b>-14.449.468</b>	<b>-6.879.982</b>
	<u>          </u>	<u>          </u>
<b>6 Investeringsejendom</b>		
Anskaffessum	116.506.350	116.506.350
Ombygningsomkostninger	12.954.499	12.954.499
Købsomkostninger	13.284.878	13.284.878
	<u>          </u>	<u>          </u>
Anskaffessum i alt	142.745.727	142.745.727
	<u>          </u>	<u>          </u>
Regulering til dagsværdi, primo	-25.500.703	-26.130.010
Årets regulering, afkastrelateret	-83.481.389	-6.291.603
Årets regulering, kursrelateret	-4.770.429	6.920.910
	<u>          </u>	<u>          </u>
Regulering til dagsværdi, ultimo	-113.752.521	-25.500.703
	<u>          </u>	<u>          </u>
<b>Dagsværdi, ultimo</b>	<b>28.993.206</b>	<b>117.245.024</b>
	<u>          </u>	<u>          </u>
Dagsværdi, ultimo, GBP	3.339.000	11.594.757
	<u>          </u>	<u>          </u>

Den i 2016 bogførte værdi for ejendommen er baseret på en desk-top vurdering fra LindleyMortimer. Derfor er der ikke angivet sammenligningstal for input i afkastmodellen som sidste år.

## NOTER

	<b>2016</b>	<b>2015</b>
	<b>dkk</b>	<b>dkk</b>
	<hr/>	<hr/>
<b>7 Tilgodehavender, investorindskud</b>		
Indskudskapital, kontant andel	46.586.000	47.955.000
Ændring i året	2.728.409	-1.369.000
Indbetalt, ultimo	-39.269.954	-37.206.590
Hensættelser til imødegåelse af tab	-9.859.515	-9.177.413
	<hr/>	<hr/>
<b>Tilgodehavender, investorindskud i alt</b>	<b>184.940</b>	<b>201.997</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 185 vedrører raten pr. 31. december 2016, som først forfaldt primo 2017. Beløbet er indgået til kommanditselskabet.</p> <p>Bestyrelsens andel af tilgodehavender, ultimo udgør i alt t.dkk 99 (2015 t.dkk 108). Der er i året opkrævet rater med t.dkk 1.091 og indbetalt t.dkk 1.100.</p>		
<b>8 Andre tilgodehavender</b>		
Tilgodehavende moms, DK	18.688	15.258
Andre tilgodehavender, UK	10.399	156.327
	<hr/>	<hr/>
<b>Andre tilgodehavender i alt</b>	<b>29.087</b>	<b>171.585</b>
	<hr/>	<hr/>



## NOTER

	<b>2016</b>	<b>2015</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. 465.860, primo	46.586.000	47.955.000
Ændring i året	2.728.409	-1.369.000
	<hr/>	<hr/>
100 kommanditanparter á kr. 493.144, ultimo	49.314.409	46.586.000
	<hr/>	<hr/>
Resthæftelse i alt, før egne anparter	20.685.591	23.414.000
	<hr/>	<hr/>
Resthæftelse, egne anparter	5.171.398	5.853.500
	<hr/>	<hr/>
Resthæftelse i alt, efter egne anparter	15.514.193	17.560.500
	<hr/>	<hr/>
Pr. anpart	206.856	234.140
	<hr/>	<hr/>
<b>Ny Indskudskapital udgør:</b>		
100 kommanditanparter á kr. 325.000, primo	32.500.000	0
Ændring i året	0	32.500.000
	<hr/>	<hr/>
100 kommanditanparter á kr. 325.000, ultimo	32.500.000	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	32.500.000	32.500.000
	<hr/>	<hr/>
Resthæftelse, egne anparter	8.125.000	8.125.000
	<hr/>	<hr/>
Resthæftelse i alt, efter egne anparter	24.375.000	24.375.000
	<hr/>	<hr/>
Pr. anpart	325.000	325.000
	<hr/>	<hr/>

For den Ny Indskudskapital gælder den begrænsning, at krav fra Canada Life Limited ("1. prioritetslångiver") og 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>
	<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	70.000.000
Ændring i året	0	32.500.000
	<u>          </u>	<u>          </u>
100 kommanditanparter á kr. 1.025.000, ultimo	<u>102.500.000</u>	<u>102.500.000</u>
 Den kontante andel udgør:		
100 kommanditanparter á kr. 465.860, primo	46.586.000	47.955.000
Ændring i året	2.728.409	-1.369.000
	<u>          </u>	<u>          </u>
100 kommanditanparter á kr. 493.144, ultimo	<u>49.314.409</u>	<u>46.586.000</u>
 Resthæftelse i alt, før egne anparter	<u>53.185.591</u>	<u>55.914.000</u>
 Resthæftelse, egne anparter	<u>13.296.398</u>	<u>13.978.500</u>
 Resthæftelse i alt, efter egne anparter	<u>39.889.193</u>	<u>41.935.500</u>
 Pr. anpart	<u>531.856</u>	<u>559.140</u>
 <b>Overført resultat</b>		
Overført resultat, primo	-62.729.801	-56.148.814
Overført af årets resultat	-14.584.395	-6.923.237
Hensat til tab investorindskud	-682.102	342.250
	<u>          </u>	<u>          </u>
Overført resultat, ultimo	<u>-77.996.298</u>	<u>-62.729.801</u>
 <b>Egenkapital i alt</b>	<u><b>-28.681.889</b></u>	<u><b>-16.143.801</b></u>

Kommanditselskabet ejer 25 (25%) 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	96.619.280	96.694.497
	<hr/>	<hr/>
Prioritetsgæld, nominelt, GBP	9.108.796	9.115.888
	<hr/>	<hr/>
Værdiregulering, primo	-1.995.077	-9.363.878
Årets værdiregulering, markedsværdirelateret	-64.369.732	1.771.407
Årets værdiregulering, kursrelateret	-4.271.606	5.597.394
	<hr/>	<hr/>
Værdiregulering, ultimo	-70.636.415	-1.995.077
	<hr/>	<hr/>
<b>Dagsværdi, ultimo</b>	<b>25.982.865</b>	<b>94.699.420</b>
	<hr/>	<hr/>
Prioritetsgæld, dagsværdi, GBP	2.992.315	9.365.146
	<hr/>	<hr/>
<u>Langfristet del:</u>		
Forfalder mere end 5 år efter statusdagen	25.619.771	90.632.756
Forfalder mellem 1 og 5 år efter statusdagen	298.104	3.994.961
	<hr/>	<hr/>
Langfristet del i alt	25.917.875	94.627.717
	<hr/>	<hr/>
<u>Kortfristet del:</u>		
Forfalder inden 1 år efter statusdagen	64.990	71.703
	<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 statustidspunktet 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 29,0 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. proritetslångiver, 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 valutarisikoen, der knytter sig til lånet, vurderes i den nuværende situation i al væsentlighed afdækket af den for lånet etablerede sikkerhed i ejendommen jf. note 15.

## NOTER

	<b>2016</b>	<b>2015</b>
	<b>dkk</b>	<b>dkk</b>
	<hr/>	<hr/>
<b>11 Prioritetsgæld, Canada Life, tillægslån</b>		
Prioritetsgæld, skyldige renter, til optagelseskurs	6.320.172	7.196.075
	<hr/>	<hr/>
Prioritetsgæld, nominelt, GBP	726.297	826.955
	<hr/>	<hr/>
Værdiregulering, primo	912.607	772.119
Årets værdiregulering, markedsværdirelateret	-4.678.206	-256.319
Årets værdiregulering, kursrelateret	-482.806	396.807
	<hr/>	<hr/>
Værdiregulering, ultimo	-4.248.405	912.607
	<hr/>	<hr/>
<b>Dagsværdi, ultimo</b>	<b>2.071.767</b>	<b>8.108.682</b>
	<hr/>	<hr/>
Prioritetsgæld, dagsværdi, GBP	238.595	801.895
	<hr/>	<hr/>
<u>Langfristet del:</u>		
Forfalder mere end 5 år efter statusdagen	0	536.527
Forfalder mellem 1 og 5 år efter statusdagen	1.197.746	6.196.532
	<hr/>	<hr/>
Langfristet del i alt	1.197.746	6.733.059
	<hr/>	<hr/>
<u>Kortfristet del:</u>		
Forfalder inden 1 år efter statusdagen	874.021	1.375.623
	<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 29,0 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.

## NOTER

	<u>2016</u> dkk	<u>2015</u> dkk
<b>12 Prioritetsgæld, HSH Nordbank</b>		
<u>Langfristet del:</u>		
Forfalder mere end 5 år efter statusdagen	0	0
Forfalder mellem 1 og 5 år efter statusdagen	<u>28.574.007</u>	<u>30.024.007</u>
Langfristet del i alt	<u>28.574.007</u>	<u>30.024.007</u>
<u>Kortfristet del:</u>		
Forfalder inden 1 år efter statusdagen	<u>1.150.000</u>	<u>1.100.000</u>
<b>13 Anden gæld</b>		
Mellemregning med ApS Habro Komplementar-40	212.794	202.801
Skyldig moms, UK	297.940	311.987
Skyldige renter	1.042.640	1.206.220
Skyldige omkostninger	<u>864.475</u>	<u>751.548</u>
<b>Anden gæld i alt</b>	<u><b>2.417.849</b></u>	<u><b>2.472.556</b></u>

**14 Personaleforhold**

Der har ikke været ansatte i årets løb.

**15 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.

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

## NOTER

### 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 arbejdes på at finde en ny lejer. Det forventes dog, at lejeniveauet vil blive væsentligt lavere.

1. prioritetsgælden forventes i 2017 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 2017.

I overensstemmelse hermed aflægges årsregnskabet efter going concern princippet.