

K/S Habro-Reading, Hotel

Amaliegade 27
1256 København K

Årsrapport for 2015

(9. regnskabsår)

CVR nr. 30085949

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling den 31. maj 2016

Kaare Gamborg

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring	4
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6 - 7
Anvendt regnskabspraksis	8 - 9
Resultatopgørelse	10
Balance pr. 31. december 2015 - Aktiver	11
Balance pr. 31. december 2015 - Passiver	12
Noter til årsrapporten	13 - 20

LEDELSESPÅTEGNING

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapport for 2015 for K/S Habro-Reading, Hotel.

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 31. maj 2016

I bestyrelsen:

Tom Bak (formand)

Erik Tøndevold

Martin Landt Sjøtlov

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

Til kommanditisterne i K/S Habro-Reading, Hotel

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Habro-Reading, Hotel for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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 en 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 virksomhedens 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 virksomhedens interne kontrol. En revision omfatter endvidere en 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.

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 2015 - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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 31. maj 2016

Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR nr.: 32895468

Carsten Collin
statsautoriseret revisor

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	K/S Habro-Reading, Hotel Amaliegade 27 1256 København K
	CVR-nr.: 30085949 Hjemsted: København Regnskabsår: 1. januar 2015 - 31. december 2015
Komplementar	ApS Habro Komplementar-48
Bestyrelse	Tom Bak (formand) Erik Tøndevold Martin Landt Sjøtlov
Selskabsadm.	ApS Habro Komplementar-48 C/O Habro Fund Management a/s Amaliegade 27 1256 København K
Revision	Beierholm Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Gribskovvej 2 2100 København Ø CVR nr.: 32895468

LEDELSESBERETNING

Hovedaktivitet

Selskabet ejer ejendommen beliggende Oxford Road, Reading, England og driver udlejningsvirksomhed med denne.

Resultat for regnskabsåret 2015

Selskabets resultat før dagsværdiregulering m.v. udgør t.dkk -15.242.

Regulering af ejendom og gæld til dagsværdi udgør netto en indtægt på t.dkk 15.706.

Årets resultat udviser et overskud på t.dkk 463.

Egenkapital pr. 31. december 2015

Selskabets egenkapital pr. 31. december 2015 udgør t.dkk -6.266.

Selskabets lejer, finansiering og going concern

Den tidligere lejer af selskabets ejendom, Travelodge Hotels Ltd., gennemførte i 2012 en rekonstruktion i form af en såkaldt CVA ("Company Voluntary Agreement"). CVA'en medførte, at lejen på selskabets ejendom blev nedsat, og at det var nødvendigt at finde en ny driftsløsning for selskabets ejendom.

Arbejdet med denne løsning blev kompliceret af, at de mulige løsninger ville forudsætte nyinvesteringer til istandsættelse og ombygning af hotellet, ligesom de budgetterede indtægter i en periode ikke ville være tilstrækkelige til at dække låneydelserne på selskabets 1. og 2. prioritetsgæld.

Efter et langvarigt forhandlingsforløb lykkedes det i 2015 at indgå aftaler med selskabets långivere om finansiering af nyinvesteringerne og vilkårene for den fortsatte finansiering.

Udover indgåelse af aftaler med långiverne, blev følgende gennemført i 2015:

- Travelodge blev opsagt som lejer, og Travelodge stoppede driften af hotellet i juni 2015, hvor ejendommen blev overdraget til selskabet.
- Der blev indgået franchiseaftale med Accor, der indebærer, at hotellet fremadrettet skal drives som et såkaldt "IBIS Styles".
- Der blev oprettet et driftsselskab, som er økonomisk ansvarligt for hotellets drift.
- Driften varetages fremover iht. en managementaftale med Interstate Hotel Management.
- Hotellet blev herefter istandsat og nyindrettet, og det blev ibrugtaget under det nye navn den 11. januar 2016.

Selskabets budgetter viser, at den forventede driftsindtjening i kombination med de budgetterede indbetalinger fra kommanditisterne vil være tilstrækkelige til at dække selskabets omkostninger og afvikle gælden iht. de indgåede aftaler.

De aktiverede og udgiftsførte poster til ombygning og vedligeholdelse af ejendommen i 2015 er baseret på det foreløbige byggeregnskab. Arbejdet er foretaget i 2015, og 1. prioritetslångiver har udlagt herfor, men der er endnu ikke færdiggjort et endeligt byggeregnskab. I forbindelse med færdiggørelsen af det endelige byggeregnskab, kan den samlede udgift til ombygning og vedligeholdelse komme til at afvige fra det i årsrapporten opgjorte.

På den baggrund aflægger selskabet regnskab som going concern.

LEDELSEBERETNING (fortsat)

Hændelser efter regnskabsårets udløb

Der er ikke indtruffet forhold efter regnskabsårets afslutning, som har væsentlig betydning for bedømmelse af årsrapporten.

Resultatfordeling

Forslag til fordeling af årets resultat fremgår i forlængelse af resultatopgørelsen.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Generelt

Årsrapporten for K/S Habro-Reading, Hotel for 2015 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B samt kommanditselskabets vedtægter.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år, og er i hovedsagen som følger:

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

Transaktioner i fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta - herunder lejeindtægterne - omregnes med anvendelse af dagskurs.

Tilgodehavender og gældsforpligtelser i fremmed valuta måles til statusdagens kurs på GBP 1.011,19 (951,50 pr. 31/12 2014).

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.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris.

Værdireguleringer foretages over resultatopgørelsen.

RESULTATOPGØRELSE for perioden 1. januar 2015 - 31. december 2015

	<u>Note</u>	<u>2015 dkk</u>	<u>2014 dkk</u>
Lejeindtægter	1	<u>0</u>	<u>0</u>
Lejeindtægter i alt		0	0
Administrationsomkostninger	2	<u>-9.351.345</u>	<u>-1.131.070</u>
Resultat før finansielle poster m.v.		-9.351.345	-1.131.070
Finansielle indtægter	3	12.081	33.800
Finansielle omkostninger	4	<u>-5.903.102</u>	<u>-5.330.419</u>
Resultat før dagsværdiregulering		-15.242.366	-6.427.689
Værdireguleringer	5	<u>15.705.811</u>	<u>4.490.483</u>
ÅRETS RESULTAT		<u>463.445</u>	<u>-1.937.206</u>
Resultatdisponering			
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		<u>463.445</u>	<u>-1.937.206</u>
		<u>463.445</u>	<u>-1.937.206</u>

BALANCE PR. 31. december 2015**AKTIVER**

	<u>Note</u>	<u>31.12.2015</u> dkk	<u>31.12.2014</u> dkk
Anlægsaktiver			
Materielle anlægsaktiver			
Investeringsejendom	6	58.879.237	55.423.269
Materielle anlægsaktiver i alt		58.879.237	55.423.269
ANLÆGSAKTIVER I ALT		58.879.237	55.423.269
Omsætningsaktiver			
Tilgodehavender			
Tilgodehavender, solgte anpartar	7	2.605.284	0
Udlån, kommanditister	8	64.680	824.806
Andre tilgodehavender	9	687.545	22.911
Tilgodehavender i alt		3.357.509	847.717
Likvide beholdninger		6.367.455	1.038.085
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT		9.724.964	1.885.802
AKTIVER I ALT		68.604.201	57.309.071

BALANCE PR. 31. december 2015**PASSIVER**

	<u>Note</u>	<u>31.12.2015</u> dkk	<u>31.12.2014</u> dkk
Egenkapital			
Indskudskapitalen udgør kr. 100.500.000.			
Kontant andel af indskudskapital	10	41.093.182	24.093.182
Overført resultat	10	-47.358.997	-45.446.178
EGENKAPITAL I ALT		-6.265.815	-21.352.996
Gældsforpligtelser			
Langfristede gældsforpligtelser			
Prioritetsgæld, Canada Life	11	39.973.791	0
Prioritetsgæld, HSH Nordbank	12	10.527.675	0
Langfristede gældsforpligtelser i alt		50.501.466	0
Kortfristede gældsforpligtelser			
Prioritetsgæld, Canada Life	11	0	49.391.827
Tillægslån, Canada Life	11	5.512.178	0
Prioritetsgæld, HSH Nordbank	12	10.687.000	21.214.675
Anden gæld	13	8.169.372	8.055.565
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		24.368.550	78.662.067
GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT		74.870.016	78.662.067
PASSIVER I ALT		68.604.201	57.309.071
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	14		
Selskabets lejer, finansiering og going concern	15		

NOTER

	<u>2015</u> dkk	<u>2014</u> dkk
1 Lejeindtægter		
Lejeindtægter i alt	<u>0</u>	<u>0</u>
Der er indgået franchiseaftale med Accor og hotellet skal fremadrettet drives som "IBIS Styles" Hotel. Hotellet er ibrugtaget 11. januar 2016.		
2 Administrationsomkostninger		
Selskabsadministrationshonorar	239.666	117.320
Ejendomsadministrationshonorar	45.864	42.639
Honorar, VAT-agent, UK	4.135	20.218
Revision, DK	18.500	18.500
Revisor, UK	15.573	13.714
Lovpligtig regnskabsindberetning	2.500	2.500
Omkostninger, vedligeholdelse	3.266.080	852.177
Omkostninger, genudlejning	4.967.147	0
Bestyrelsesansvarsforsikring	3.219	4.249
Advokathonorar, DK	0	1.500
Advokathonorar, UK	770.061	47.133
Diverse omkostninger	18.600	11.120
Administrationsomkostninger i alt	<u>9.351.345</u>	<u>1.131.070</u>
3 Finansielle indtægter		
Renter, kreditinstitutter	335	995
Renter, udlån, kommanditister	11.744	32.805
Renter, øvrige	2	0
Kursgevinst, valuta	0	0
Finansielle indtægter i alt	<u>12.081</u>	<u>33.800</u>
4 Finansielle omkostninger		
Renter, prioritetsgæld, Canada Life	4.383.373	4.249.936
Renter, prioritetsgæld, HSH Nordbank	668.611	827.099
Renter, kredit facilitet, HSH Nordbank	0	1.296
Renter, komplementarselskab	12.087	11.529
Kurstab, valuta	839.031	240.559
Finansielle omkostninger i alt	<u>5.903.102</u>	<u>5.330.419</u>

NOTER

	2015	2014
	dkk	dkk
	<hr/>	<hr/>
5 Værdireguleringer		
Regulering ejendom, afkastrelateret, jf. note 6	-5.855.376	-20.980.214
Regulering ejendom, kursrelateret, jf. note 6	3.109.522	3.468.687
Regulering prioritetsgæld, renterelateret, jf. note 11	11.777.667	22.201.140
Regulering prioritetsgæld, kursrelateret, jf. note 11	-2.359.631	-3.091.207
Regulering tillægslån	5.196.648	0
Regulering skyldige renter	3.836.981	2.892.077
	<hr/>	<hr/>
Værdireguleringer i alt	15.705.811	4.490.483
	<hr/>	<hr/>
6 Investeringsejendom		
Anskaffessum, bygning	101.797.950	101.797.950
Anskaffessum, inventar og driftsmidler	3.157.148	3.157.148
	<hr/>	<hr/>
Anskaffessum, ejendom	104.955.098	104.955.098
Købsomkostninger	12.418.532	12.418.532
Tilgang i året	6.201.822	0
	<hr/>	<hr/>
Anskaffessum i alt	123.575.452	117.373.630
	<hr/>	<hr/>
Anskaffessum, ultimo, GBP	9.600.000	9.600.000
	<hr/>	<hr/>
Regulering til dagsværdi, primo	-61.950.361	-44.438.834
Årets regulering, afkastrelateret	-5.855.376	-20.980.214
Årets regulering, kursrelateret	3.109.522	3.468.687
	<hr/>	<hr/>
Regulering til dagsværdi, ultimo	-64.696.215	-61.950.361
	<hr/>	<hr/>
Dagsværdi, ultimo	58.879.237	55.423.269
	<hr/>	<hr/>
Dagsværdi, ultimo, GBP	5.822.767	5.824.831
	<hr/>	<hr/>
7 Tilgodehavender, solgte anparter		
Indskudskapital, kontant andel	24.093.182	23.796.850
Overført til udlån, kommanditister	-12.253.500	-12.253.500
Forhøjelse kontant indskudskapital	17.000.000	296.332
Indbetalt, ultimo	-23.777.770	-11.742.651
Hensat til tab, egne anparter	-2.456.628	-80.364
Forudbetalt investorindskud	0	-16.667
	<hr/>	<hr/>
Tilgodehavender, solgte anparter i alt	2.605.284	0
	<hr/>	<hr/>

Af ultimo tilgodehavendet på t.dkk. 2.605 er alt indgået på nær t.dkk 133 fra en tidligere kommanditist med betalingsaftale.

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

NOTER

	2015	2014
	dkk	dkk
	<hr/>	<hr/>
8 Udlån, kommanditister		
Udlån, kommanditister	12.253.500	12.253.500
Renter udlån, kommanditister	2.170.013	2.158.269
Indbetalt, ultimo	-12.766.344	-11.994.474
Hensat til tab, egne anparter	-1.592.489	-1.592.489
	<hr/>	<hr/>
Tilgodehavender, ultimo	64.680	824.806

Tilgodehavendet på t.dkk. 65 vedrører raten pr. 31. december 2015, som først forfalder primo 2016. Beløbet er indgået til kommanditselskabet.

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

	2015	2014
	dkk	dkk
	<hr/>	<hr/>
9 Andre tilgodehavender		
Tilgodehavende moms, DK	77.438	14.815
Tilgodehavende moms, UK	26.136	8.096
Andre tilgodehavender, UK	583.971	0
	<hr/>	<hr/>
Andre tilgodehavender i alt	687.545	22.911

NOTER

	<u>2015</u> dkk	<u>2014</u> dkk
10 Egenkapital		
Oprindelig Indskudskapital udgør:		
100 kommanditanparter á kr. 530.000,	53.000.000	53.000.000
Den kontante andel udgør:		
100 kommanditanparter á kr. 240.932, primo	24.093.182	23.796.850
Ændring i året	17.000.000	296.332
100 kommanditanparter á kr. 410.932, ultimo	41.093.182	24.093.182
Resthæftelse i alt, før egne anparter	11.906.818	28.906.818
Resthæftelse, egne anparter	3.572.045	3.757.886
Resthæftelse i alt, efter egne anparter	8.334.773	25.148.932
Pr. anpart	119.068	289.068
Ny Indskudskapital udgør:		
100 kommanditanparter á kr. 0, primo	0	0
Ændring i året	47.500.000	0
100 kommanditanparter á kr. 475.000, ultimo	47.500.000	0
Den kontante andel af udgør:		
530.000 kommanditanparter á kr. 0, ultimo	0	0
Resthæftelse i alt, før egne anparter	47.500.000	0
Resthæftelse, egne anparter	14.250.000	0
Resthæftelse i alt, efter egne anparter	33.250.000	0
Pr. anpart	475.000	0

For den Ny Indskudskapital gælder den begrænsning, at krav HSH Nordbank AG, Luxembourg Branch ("2. prioritetslångiver") og krav, der er afledt heraf, er undtaget fra kommanditisternes hæftelse.

NOTER

	2015	2014
	dkk	dkk
	<u> </u>	<u> </u>
10 Egenkapital, fortsat		
Samlet Indskudskapital udgør:		
100 kommanditanparter á kr. 530.000, primo	53.000.000	53.000.000
Ændring i året	47.500.000	0
	<u> </u>	<u> </u>
100 kommanditanparter á kr. 1.005.000, ultimo	100.500.000	53.000.000
	<u> </u>	<u> </u>
Den kontante andel udgør:		
100 kommanditanparter á kr. 240.932, primo	24.093.182	23.796.850
Ændring i året	17.000.000	0
	<u> </u>	<u> </u>
100 kommanditanparter á kr. 410.932, ultimo	41.093.182	23.796.850
	<u> </u>	<u> </u>
Resthæftelse i alt, før egne anparter	59.406.818	29.203.150
	<u> </u>	<u> </u>
Resthæftelse, egne anparter	17.822.045	3.796.410
	<u> </u>	<u> </u>
Resthæftelse i alt, efter egne anparter	41.584.773	25.406.741
	<u> </u>	<u> </u>
Pr. anpart	594.068	292.032
	<u> </u>	<u> </u>
Overført resultat		
Overført resultat, primo	-45.446.178	-43.470.449
Overført af årets resultat	463.445	-1.937.206
Hensat til tab, egne anparter	-2.376.264	-38.523
	<u> </u>	<u> </u>
Overført resultat, ultimo	-47.358.997	-45.446.178
	<u> </u>	<u> </u>
Egenkapital i alt	-6.265.815	-21.649.328
	<u> </u>	<u> </u>

Kommanditselskabet ejer 30 kommanditanparter, som er tilbagetaget fra tre investorer.

NOTER

	2015	2014
	dkk	dkk
	<hr/>	<hr/>
11 Prioritetsgæld, Canada Life		
Prioritetsgæld, til optagelseskurs	84.448.512	84.448.512
	<hr/>	<hr/>
Prioritetsgæld, nominelt, GBP	7.680.000	7.680.000
	<hr/>	<hr/>
Værdiregulering, primo	-35.056.685	-15.946.752
Årets værdiregulering, renterelateret	-35.461.040	-22.201.140
Årets værdiregulering, kursrelateret	26.043.004	3.091.207
	<hr/>	<hr/>
Værdiregulering, ultimo	-44.474.721	-35.056.685
	<hr/>	<hr/>
Dagsværdi, ultimo	39.973.791	49.391.827
	<hr/>	<hr/>
Prioritetsgæld, dagsværdi, GBP	3.953.143	5.190.943
	<hr/>	<hr/>
<u>Langfristet del:</u>		
Forfalder mere end 5 år efter statusdagen	39.973.791	0
Forfalder mellem 1 og 5 år efter statusdagen	0	0
	<hr/>	<hr/>
Langfristet del i alt	39.973.791	0
	<hr/>	<hr/>
<u>Kortfristet del:</u>		
Forfalder inden 1 år efter statusdagen	0	49.391.827
	<hr/>	<hr/>
Dagsværdien af tillægslånet er t.dkk 5.512 (nominel værdi t.dkk 10.709).		
Renterne af lånene er opgjort til dagsværdi t.dkk 7.138 (nominel værdi t.dkk 13.867).		
Dagsværdien af lånene er opgjort til lånets værdi for långiver i tilfælde af eventuelt salg, selvom ejendommen ikke forventes solgt pt.		
	2015	2014
	dkk	dkk
	<hr/>	<hr/>
12 Prioritetsgæld, HSH Nordbank		
<u>Langfristet del:</u>		
Forfalder mere end 5 år efter statusdagen	0	0
Forfalder mellem 1 og 5 år efter statusdagen	10.527.675	0
	<hr/>	<hr/>
Langfristet del i alt	10.527.675	0
	<hr/>	<hr/>
<u>Kortfristet del:</u>		
Forfalder inden 1 år efter statusdagen	10.687.000	21.214.675
	<hr/>	<hr/>

NOTER

	2015	2014
	dkk	dkk
	<hr/>	<hr/>
13 Anden gæld		
Forudbetalt investorindskud	0	16.667
Mellemregning med ApS Habro Komplementar-48	198.052	188.911
Skyldige renter, UK	7.137.632	6.031.445
Skyldige renter, DK	326.334	1.073.332
Skyldig moms, UK	0	0
Skyldige omkostninger	507.354	745.210
	<hr/>	<hr/>
Anden gæld i alt	8.169.372	8.055.565

14 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

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

- Primær pant i ejendommen.
- Primær transport i ejendommens lejeindtægter.
- Primær pant i forsikringssummer.

For 2. prioritetsgæld hos HSH Nordbank er stillet følgende sikkerheder:

- Sekundær pant i ejendommen.
- Sekundær transport i ejendommens lejeindtægter.
- Sekundær pant i forsikringssummer.
- Primær pant i kommanditselskabets likvide midler.
- Primær pant i kommanditisternes indbetalingsforpligtelse og resthæftelse under Oprindelig Indskudskapital overfor kommanditselskabet.

15 Selskabets lejer, finansiering og going concern

Den tidligere lejer af selskabets ejendom, Travelodge Hotels Ltd., gennemførte i 2012 en rekonstruktion i form af en såkaldt CVA ("Company Voluntary Agreement"). CVA'en medførte, at lejen på selskabets ejendom blev nedsat, og at det var nødvendigt at finde en ny driftsløsning for selskabets ejendom.

Arbejdet med denne løsning blev kompliceret af, at de mulige løsninger ville forudsætte nyinvesteringer til istandsættelse og ombygning af hotellet, ligesom de budgetterede indtægter i en periode ikke ville være tilstrækkelige til at dække låneydelserne på selskabets 1. og 2. prioritetsgæld.

Efter et langvarigt forhandlingsforløb lykkedes det i 2015 at indgå aftaler med selskabets långivere om finansiering af nyinvesteringerne og vilkårene for den fortsatte finansiering.

Udover indgåelse af aftaler med långiverne, blev følgende gennemført i 2015:

- Travelodge blev opsagt som lejer, og Travelodge stoppede driften af hotellet i juni 2015, hvor ejendommen blev overdraget til selskabet.
- Der blev indgået franchiseaftale med Accor, der indebærer, at hotellet fremadrettet skal drives som et såkaldt "IBIS Styles".
- Der blev oprettet et driftsselskab, som er økonomisk ansvarligt for hotellets drift.
- Driften varetages fremover iht. en managementaftale med Interstate Hotel Management.
- Hotellet blev herefter istandsat og nyindrettet, og det blev ibrugtaget under det nye navn den 11. januar 2016.

NOTER

15 Selskabets lejer, finansiering og going concern, fortsat

Selskabets budgetter viser, at den forventede driftsindtjening i kombination med de budgetterede indbetalinger fra kommanditisterne vil være tilstrækkelige til at dække selskabets omkostninger og afvikle gælden iht. de indgåede aftaler.

De aktiverede og udgiftsførte poster til ombygning og vedligeholdelse af ejendommen i 2015 er baseret på det foreløbige byggeregnskab. Arbejdet er foretaget i 2015, og 1. prioritetslångiver har udlagt herfor, men der er endnu ikke færdiggjort et endeligt byggeregnskab. I forbindelse med færdiggørelsen af det endelige byggeregnskab, kan den samlede udgift til ombygning og vedligeholdelse komme til at afvige fra det i årsrapporten opgjorte.

På den baggrund aflægger selskabet regnskab som going concern.