

K/S Habro-Reading, Hotel

c/o Habro FM a/s
Bredgade 34 A
1260 København K

Årsrapport for 2017

(11. regnskabsår)

CVR nr. 30085949

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling den 30. maj 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-Reading, Hotel.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med selskabets vedtægter samt årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, finansielle stilling og resultatet.

Samtidig er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold beretningen omhandler.

Årsrapporten med tilhørende forslag til resultatets fordeling indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 30. maj 2018

I bestyrelsen:

Tom Bak (formand)

Erik Tøndevold

Martin Landt Sjøtlov

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Til kapitalejerne i K/S Habro-Reading, Hotel

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Habro-Reading, Hotel 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.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften, at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant, samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejl-information, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformation kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING (Fortsat)

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet (fortsat)

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører 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 30. maj 2018

Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR nr.: 32895468

Carsten Collin
statsautoriseret revisor
mne9406

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet K/S Habro-Reading, Hotel
c/o Habro FM a/s
Bredgade 34 A
1260 København K

CVR-nr.: 30085949
Hjemsted: København
Regnskabsår: 1. januar 2017 - 31. december 2017

Komplementar ApS Habro Komplementar-48

Bestyrelse Tom Bak (formand)
Erik Tøndevold
Martin Landt Sjøtlov

Selskabsadm. ApS Habro Komplementar-48
c/o Habro FM a/s
Bredgade 34 A
1260 København K

Revision Beierholm
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Knud Højgaards Vej 9
2860 Søborg
CVR nr.: 32895468

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktivitet

Virksomhedens væsentligste aktivitet består i udlejning af ejendommen beliggende Oxford Road, Reading, England.

Resultat for regnskabsåret 2017

Selskabets resultat før værdiregulering m.v. udgør t.dkk -1.610.

Regulering af ejendom og gæld til dagsværdi udgør netto en indtægt på t.dkk 1.720.

Årets resultat udviser et overskud på t.dkk 110.

Egenkapital pr. 31. december 2017

Selskabets egenkapital pr. 31. december 2017 udgør t.dkk -1.523.

Kommanditselskabet ejer 30 (30%) egne anparter i selskabet.

Selskabets lejere, finansiering og fortsatte drift

Der er indgået franchiseaftale med Accor, som driver hotellet som et "IBIS Styles" hotel. Der er oprettet et driftsselskab, som er økonomisk ansvarligt for hotellets drift, og driften varetages fremover iht. en managementaftale med Interstate Hotel Management.

Hotellet blev istandsat og nyindrettet, og driften startede op primo 2016.

Der er i 2017 indgået 10-årig lejeaftale om parkeringsplads med Red Kangaroo (Reading) Ltd. til en leje på GBP 30.000 p.a.

Hoteldriften har været tilfredsstillende, og selskabets opdaterede budgetter viser, at den forventede driftsindtjening i kombination med lejeaftalen om parkeringsplads og med de budgetterede indbetalinger fra kommanditisterne vil være tilstrækkelige til at dække selskabets omkostninger og afvikle gælden iht. de indgåede aftaler.

PFA Barnaby P/S har som en del af et samlet køb af en større låneportefølje overtaget 2. prioritetslånet fra HSH Nordbank. PFA Barnaby P/S har i den forbindelse tilbudt selskabet en langsigtet afvikling indtil 2024, som K/S'et har accepteret. Aftalen med ændringen vil blive formaliseret i 2018. Aftalen forventes at udløse betaling af tilsagnsprovision på t.dkk 83. De forventede afdrag for 2018 udgør t.dkk 1.512.

På den baggrund aflægger selskabet regnskab som going concern.

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-Reading, Hotel for 2017 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 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

Investeringsjendomme måles til dagsværdi.

Dagsværdien for investeringsejendom er opgjort ved anvendelse af en afkastbaseret model, hvor de forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med et afkastkrav danner grundlag for ejendommens dagsværdi. Beregningerne tager udgangspunkt i ejendommens budget for det kommende år. Der er i budgettet taget højde for lejeudvikling og tomgang. De budgetterede pengestrømme divideres med det skønnede afkastkrav og korrigeres for gennemsnitlige engelske handelsomkostninger, hvorved ejendommens dagsværdi fremkommer.

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	3.359.444	4.881.952
Lejeindtægter m.v. i alt		3.359.444	4.881.952
Administrationsomkostninger	2	-907.043	-327.096
Resultat før finansielle poster m.v.		2.452.401	4.554.856
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	7	205.766	47.740
Resultat før finansielle poster		2.658.167	4.602.596
Finansielle indtægter	3	169	0
Finansielle omkostninger	4	-4.268.483	-4.450.784
Resultat før dagsværdiregulering		-1.610.147	151.812
Værdireguleringer	5	1.719.708	-324.468
ÅRETS RESULTAT		109.561	-172.656
Resultatdisponering			
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		109.561	-172.656
		109.561	-172.656

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

	<u>Note</u>	<u>31.12.2017</u> dkk	<u>31.12.2016</u> dkk
Anlægsaktiver			
Materielle anlægsaktiver			
Investeringsjendom	6	47.281.877	50.111.823
Materielle anlægsaktiver i alt		47.281.877	50.111.823
Finansielle anlægsaktiver			
Kapitalandele i tilknyttede virksomhed	7	669.139	47.749
Finansielle anlægsaktiver i alt		669.139	47.749
ANLÆGSAKTIVER I ALT		47.951.016	50.159.572
Omsætningsaktiver			
Tilgodehavender			
Tilgodehavender, investorindskud	8	141.666	362.499
Udlån, kommanditister	9	0	0
Tilgodehavende leje		134.679	3.594.845
Andre tilgodehavender	10	4.099.397	15.507
Tilgodehavender i alt		4.375.742	3.972.851
Likvide beholdninger		3.293.701	3.085.380
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT		7.669.443	7.058.231
AKTIVER I ALT		55.620.459	57.217.803

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

	<u>Note</u>	<u>31.12.2017</u> dkk	<u>31.12.2016</u> dkk
Egenkapital			
Indskudskapitalen udgør kr. 100.500.000.			
Kontant andel af indskudskapital	11	47.093.182	45.593.182
Overført resultat	11	-48.616.258	-48.431.653
EGENKAPITAL I ALT		-1.523.076	-2.838.471
Gældsforpligtelser			
Langfristede gældsforpligtelser			
Prioritetsgæld, Canada Life	12	32.977.690	34.959.545
Prioritetsgæld, PFA Barnaby P/S	13	6.158.675	8.318.675
Langfristede gældsforpligtelser i alt		39.136.365	43.278.220
Kortfristede gældsforpligtelser			
Prioritetsgæld, Canada Life	12	0	0
Tillægslån, Canada Life	12	4.284.073	4.541.533
Prioritetsgæld, PFA Barnaby P/S	13	2.160.000	2.209.000
Anden gæld	14	11.505.058	10.027.521
Periodeafgrænsningsposter, forudbetalt leje		58.039	0
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		18.007.170	16.778.054
GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT		57.143.535	60.056.274
PASSIVER I ALT		55.620.459	57.217.803
Personaleforhold	15		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	16		
Selskabets lejere, finansiering og fortsatte drift	17		

NOTER

	<u>2017</u> dkk	<u>2016</u> dkk
1 Lejeindtægter m.v.		
Leje, Reading Hotel Operations Ltd.	3.133.863	2.995.704
Leje, Red Kangaroo (Reading) Ltd.	225.581	0
Anden indkomst	0	1.886.248
	<u>3.359.444</u>	<u>4.881.952</u>

Der er indgået franchiseaftale med Accor og hotellet drives som "IBIS Styles" Hotel af Reading Hotel Operations Ltd. Hotellet er ibrugtaget 11. januar 2016.

Der er indgået lejeaftale om parkeringsplads med Red Kangaroo (Reading) Ltd. Lejen betales kvartårligt forud og udgør p.t. GBP 30.000 p.a. og løber til 13. februar 2027.

	<u>2017</u> dkk	<u>2016</u> dkk
2 Administrationsomkostninger		
Selskabsadministrationshonorar	124.501	122.059
Honorar, VAT-agent, UK	3.384	3.501
Revision, DK	19.000	19.000
Revisor, UK	14.004	14.607
Lovpligtig regnskabsindberetning	2.500	2.500
Advokathonorar, DK	2.900	1.000
Advokathonorar, UK	52.168	0
Omkostninger, lejers rekonstruktion	0	23.979
Omkostninger, vedligeholdelse/istandsættelse	645.069	334.465
Omkostninger, genudlejning	25.174	-204.060
Bestyrelsesansvarsforsikring	3.219	3.219
Kriminalitetsforsikring	2.121	0
Forsikringsvurdering	1.728	0
Rejseomkostninger	1.532	0
Diverse omkostninger	9.743	6.826
	<u>907.043</u>	<u>327.096</u>
Administrationsomkostninger i alt		
	<u>907.043</u>	<u>327.096</u>
3 Finansielle indtægter		
Renter, kreditinstitutter	169	0
	<u>169</u>	<u>0</u>
Finansielle indtægter i alt		
	<u>169</u>	<u>0</u>
4 Finansielle omkostninger		
Renter, prioritetsgæld, Canada Life	3.733.728	3.759.984
Renter, prioritetsgæld, PFA Barnaby P/S / HSH Nordbank	333.481	453.338
Renter, komplementarselskab	13.321	12.683
Renter, kreditinstitutter	17	0
Kurstab, valuta	187.936	224.779
	<u>4.268.483</u>	<u>4.450.784</u>
Finansielle omkostninger i alt		
	<u>4.268.483</u>	<u>4.450.784</u>

NOTER

	2017	2016
	dkk	dkk
	<hr/>	<hr/>
5 Værdireguleringer		
Regulering ejendom, afkastrelateret, jf. note 6	-1.184.614	-277.168
Regulering ejendom, kursrelateret, jf. note 6	-1.645.332	-8.245.205
Regulering prioritetsgæld, dagsværdirelateret, jf. note 12	834.287	-737.862
Regulering prioritetsgæld, kursrelateret, jf. note 12	1.147.568	5.752.108
Regulering tillægslån, dagsværdirelateret	108.381	-396.833
Regulering tillægslån, kursrelateret	149.079	747.246
Regulering skyldige renter, dagsværdirelateret	1.744.426	787.622
Regulering skyldige renter, kursrelateret	565.913	2.045.624
	<hr/>	<hr/>
Værdireguleringer i alt	1.719.708	-324.468
	<hr/>	<hr/>
6 Investeringsejendom		
Anskaffelsessum, bygning	107.754.731	107.999.772
Anskaffelsessum, inventar og driftsmidler	3.157.148	3.157.148
	<hr/>	<hr/>
Anskaffelsessum, ejendom	110.911.879	111.156.920
Købsomkostninger	12.418.532	12.418.532
Afgang i året	0	-245.041
	<hr/>	<hr/>
Anskaffelsessum i alt	123.330.411	123.330.411
	<hr/>	<hr/>
Anskaffelsessum, ultimo, GBP	10.189.086	10.189.086
	<hr/>	<hr/>
Regulering til dagsværdi, primo	-73.218.588	-64.696.215
Årets regulering, afkastrelateret	-1.184.614	-277.168
Årets regulering, kursrelateret	-1.645.332	-8.245.205
	<hr/>	<hr/>
Regulering til dagsværdi, ultimo	-76.048.534	-73.218.588
	<hr/>	<hr/>
Dagsværdi, ultimo	47.281.877	50.111.823
	<hr/>	<hr/>
Dagsværdi, ultimo, GBP	5.634.698	5.771.124
	<hr/>	<hr/>

NOTER

	<u>2017</u> dkk	<u>2016</u> dkk
6 Investeringsejendom, fortsat		
Anvendte nøglefaktorer ved beregning af dagsværdi ved brug af afkastbaseret model:		
Nettolejeindtægt, GBP	425.000	462.267
Afkastkrav	7,00-8,00%	7,50%
Reduktion for standard engelske handelsomkostninger	6,80%	6,80%
Udsving i afkastkravet vil give følgende ejendomsværdi i DKK:		
Ejendomsværdi ved en stigning i afkastprocent på 0,25%	<u>45.663.783</u>	<u>48.495.313</u>
Ejendomsværdi ved et fald i afkastprocent på 0,25%	<u>49.018.978</u>	<u>51.839.817</u>

Afkastkravet er fastlagt under hensyntagen til ejendommens beliggenhed og udlejningsgrad, herunder vilkår og betingelser i lejekontrakter.

	<u>2017</u> dkk	<u>2016</u> dkk
7 Kapitalandele i tilknyttede virksomhed		
Anskaffelsessum, primo	9	0
Årets tilgang	409.790	9
Årets afgang	<u>0</u>	<u>0</u>
Anskaffelsessum, ultimo	<u>409.799</u>	<u>9</u>
Op-/nedskrivninger, primo	47.740	0
Årets resultat	254.814	59.671
Årets skat i datterselskab	-49.048	-11.931
Valutakursregulering	<u>5.834</u>	<u>0</u>
Op-/nedskrivninger, ultimo	<u>259.340</u>	<u>47.740</u>
Regnskabsmæssig værdi, ultimo	<u>669.139</u>	<u>47.749</u>

Den bogførte værdi og egenkapitalen i datterselskab fordeler sig således:

	<u>Nominelt</u>	<u>Egenkapital</u>
Reading Hotel Operations Ltd.	<u>£50.000</u>	<u>£79.743</u>

Selskabet har hjemsted i UK og ejes 100%.

NOTER

	2017	2016
	dkk	dkk
	<u> </u>	<u> </u>
8 Tilgodehavender, investorindskud		
Indskudskapital, kontant andel	45.593.182	41.093.182
Ændring kontant indskudskapital	1.500.000	4.500.000
Overført til udlån, kommanditister	-12.253.500	-12.253.500
Indbetalt, ultimo	-31.648.736	-30.377.903
Hensat til tab, egne anparter	-3.656.628	-3.356.628
Forudbetalt investorindskud	607.348	757.348
	<u> </u>	<u> </u>
Tilgodehavender, investorindskud i alt	141.666	362.499

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

Af ultimo tilgodehavendet på t.dkk. 142 er alt indgået på nær t.dkk 46 fra en tidligere kommanditist med betalingsaftale.

Bestyrelsens andel af tilgodehavender, ultimo udgør i alt t.dkk 38 (2016 t.dkk 113). Der er i året opkrævet t.dkk 450 og indbetalt t.dkk 525.

	2017	2016
	dkk	dkk
	<u> </u>	<u> </u>
9 Udlån, kommanditister		
Udlån, kommanditister	12.253.500	12.253.500
Renter udlån, kommanditister	2.170.013	2.170.013
Indbetalt, ultimo	-12.831.024	-12.831.024
Hensat til tab, egne anparter	-1.592.489	-1.592.489
	<u> </u>	<u> </u>
Tilgodehavender, ultimo	0	0

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

	2017	2016
	dkk	dkk
	<u> </u>	<u> </u>
10 Andre tilgodehavender		
Mellemregning, Canada Life	4.073.011	0
Mellemregning, Reading Hotel Operations Ltd	1.549	0
Tilgodehavende moms, DK	15.787	15.507
Andre tilgodehavender	9.050	0
	<u> </u>	<u> </u>
Andre tilgodehavender i alt	4.099.397	15.507

NOTER

	2017	2016
	dkk	dkk
	<hr/>	<hr/>
11 Egenkapital		
Oprindelig Indskudskapital udgør:		
100 kommanditanparter á kr. 530.000, ultimo	53.000.000	53.000.000
	<hr/>	<hr/>
Den kontante andel udgør:		
100 kommanditanparter á kr. 455.932, primo	45.593.182	41.093.182
Ændring i året	1.500.000	4.500.000
	<hr/>	<hr/>
100 kommanditanparter á kr. 470.932, ultimo	47.093.182	45.593.182
	<hr/>	<hr/>
Resthæftelse i alt, før egne anparter	5.906.818	7.406.818
	<hr/>	<hr/>
Resthæftelse, egne anparter	1.772.045	2.222.045
	<hr/>	<hr/>
Resthæftelse i alt, efter egne anparter	4.134.773	5.184.773
	<hr/>	<hr/>
Pr. anpart	59.068	74.068
	<hr/>	<hr/>
Ny Indskudskapital udgør:		
100 kommanditanparter á kr. 475.000, ultimo	47.500.000	47.500.000
	<hr/>	<hr/>
Den kontante andel af udgør:		
530.000 kommanditanparter á kr. 0, ultimo	0	0
	<hr/>	<hr/>
Resthæftelse i alt, før egne anparter	47.500.000	47.500.000
	<hr/>	<hr/>
Resthæftelse, egne anparter	14.250.000	14.250.000
	<hr/>	<hr/>
Resthæftelse i alt, efter egne anparter	33.250.000	33.250.000
	<hr/>	<hr/>
Pr. anpart	475.000	475.000
	<hr/>	<hr/>

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

NOTER

	2017	2016
	dkk	dkk
	<u> </u>	<u> </u>
11 Egenkapital, fortsat		
Samlet Indskudskapital udgør:		
100 kommanditanparter á kr. 1.005.000, ultimo	100.500.000	100.500.000
	<u> </u>	<u> </u>
Den kontante andel udgør:		
100 kommanditanparter á kr. 455.932, primo	45.593.182	41.093.182
Ændring i året	1.500.000	4.500.000
	<u> </u>	<u> </u>
100 kommanditanparter á kr. 470.932, ultimo	47.093.182	45.593.182
	<u> </u>	<u> </u>
Resthæftelse i alt, før egne anparter	53.406.818	54.906.818
	<u> </u>	<u> </u>
Resthæftelse, egne anparter	16.022.045	16.472.045
	<u> </u>	<u> </u>
Resthæftelse i alt, efter egne anparter	37.384.773	38.434.773
	<u> </u>	<u> </u>
Pr. anpart	534.068	549.068
	<u> </u>	<u> </u>
Overført resultat		
Overført resultat, primo	-48.431.653	-47.358.997
Overført af årets resultat	109.561	-172.656
Valutakursregulering	5.834	0
Hensat til tab, egne anparter	-300.000	-900.000
	<u> </u>	<u> </u>
Overført resultat, ultimo	-48.616.258	-48.431.653
	<u> </u>	<u> </u>
Egenkapital i alt	-1.523.076	-2.838.471
	<u> </u>	<u> </u>

Kommanditselskabet ejer 30 (30%) egne anparter i selskabet.

NOTER

	<u>2017</u> <u>dkk</u>	<u>2016</u> <u>dkk</u>
12 Prioritetsgæld, Canada Life		
Prioritetsgæld, til optagelseskurs	84.448.512	84.448.512
Prioritetsgæld, nominelt, GBP	7.680.000	7.680.000
Værdiregulering, primo	-49.488.967	-44.474.721
Årets værdiregulering, renterelateret	-834.287	737.862
Årets værdiregulering, kursrelateret	-1.147.568	-5.752.108
Værdiregulering, ultimo	-51.470.822	-49.488.967
Dagsværdi, ultimo	32.977.690	34.959.545
Prioritetsgæld, dagsværdi, GBP	3.930.033	4.026.113
<u>Langfristet del:</u>		
Forfalder mere end 5 år efter statusdagen	32.977.690	34.959.545
Forfalder mellem 1 og 5 år efter statusdagen	0	0
Langfristet del i alt	32.977.690	34.959.545
<u>Kortfristet del:</u>		
Forfalder inden 1 år efter statusdagen	0	0

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 markedsrenten på statustidspunktet og renten i fastrenteperioden. 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. Ejendommens dagsværdi er i den forbindelse nedskrevet til en vurderet dagsværdi på 47,3 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 CVA'en og fraflytning har medført, at 1. prioritetsgælden ikke er serviceret fuldt ud efter CVA'en og fraflytningen, der henvises i øvrigt til note 17. Rente- og valutarisikoen, der knytter sig til lånet,

Dagsværdien af tillægslånet er t.dkk 4.284 (nominel værdi t.dkk 8.372).

Renterne af lånene er opgjort til dagsværdi t.dkk 9.706 (nominel værdi t.dkk 18.967).

NOTER

	2017	2016
	dkk	dkk
	<hr/>	<hr/>
13 Prioritetsgæld, PFA Barnaby P/S		
<u>Langfristet del:</u>		
Forfalder mere end 5 år efter statusdagen	0	0
Forfalder mellem 1 og 5 år efter statusdagen	6.158.675	8.318.675
	<hr/>	<hr/>
Langfristet del i alt	6.158.675	8.318.675
	<hr/>	<hr/>
<u>Kortfristet del:</u>		
Forfalder inden 1 år efter statusdagen	2.160.000	2.209.000
	<hr/>	<hr/>

PFA Barnaby P/S har som en del af et samlet køb af en større låneportefølje overtaget 2. prioritetslånet fra HSH Nordbank. PFA Barnaby P/S har i den forbindelse tilbudt selskabet en langsigtet afvikling indtil 2024, som K/S'et har accepteret. Aftalen med ændringen vil blive formaliseret i 2018. Aftalen forventes at udløse betaling af tilsagnsprovision på t.dkk 83. De forventede afdrag for 2018 udgør t.dkk 1.512.

14 Anden gæld		
Forudbetalt investorindskud	607.348	757.348
Mellemregning med ApS Habro Komplementar-48	218.269	207.814
Skyldige renter, UK	9.705.804	8.282.414
Skyldige renter, DK	129.667	164.100
Skyldig moms, UK	173.129	568.080
Skyldige omkostninger	670.841	47.765
	<hr/>	<hr/>
Anden gæld i alt	11.505.058	10.027.521
	<hr/>	<hr/>

15 Personaleforhold

Der har ikke været ansatte i årets løb.

16 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

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

- Primær pant i ejendommen med regnskabsmæssig værdi t.dkk 47.282.
- 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 47.282.
- Sekundær transport i ejendommens lejeindtægter.
- Sekundær pant i forsikringssummer.
- Primær pant i kommanditselskabets likvide midler med regnskabsmæssig værdi t.dkk 452.
- Primær pant i kommanditisternes indbetalingsforpligtelse og resthæftelse under Oprindelig Indskudskapital overfor kommanditselskabet.

NOTER

17 Selskabets lejere, finansiering og fortsatte drift

Der er indgået franchiseaftale med Accor, som driver hotellet som et "IBIS Styles" hotel. Der er oprettet et driftsselskab, som er økonomisk ansvarligt for hotellets drift, og driften varetages fremover iht. en managementaftale med Interstate Hotel Management.

Hotellet blev istandsat og nyindrettet, og driften startede op primo 2016.

Der er i 2017 indgået 10-årig lejeaftale om parkeringsplads med Red Kangaroo (Reading) Ltd. til en leje på GBP 30.000 p.a.

Hoteldriften har været tilfredsstillende, og selskabets opdaterede budgetter viser, at den forventede driftsindtjening i kombination med lejeaftalen om parkeringsplads og med de budgetterede indbetalinger fra kommanditisterne vil være tilstrækkelige til at dække selskabets omkostninger og afvikle gælden iht. de indgåede aftaler.

PFA Barnaby P/S har som en del af et samlet køb af en større låneportefølje overtaget 2. prioritetslånet fra HSH Nordbank. PFA Barnaby P/S har i den forbindelse tilbudt selskabet en langsigtet afvikling indtil 2024, som K/S'et har accepteret. Aftalen med ændringen vil blive formaliseret i 2018. Aftalen forventes at udløse betaling af tilsagnsprovision på t.dkk 83. De forventede afdrag for 2018 udgør t.dkk 1.512.

På den baggrund aflægger selskabet regnskab som going concern.