

## **K/S Habro-Reading, Hotel**

c/o Habro FM a/s  
Amaliegade 27  
1256 København K

### **Årsrapport for 2016**

(10. regnskabsår)

CVR nr. 30085949

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets  
ordinære generalforsamling den 17. 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-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 17. maj 2017

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 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.

#### 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 17. maj 2017

### Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR nr.: 32895468

Carsten Collin  
statsautoriseret revisor

**SELSKABSOPLYSNINGER**

**Selskabet** K/S Habro-Reading, Hotel  
c/o Habro FM a/s  
Amaliegade 27  
1256 København K

CVR-nr.: 30085949  
Hjemsted: København  
Regnskabsår: 1. januar 2016 - 31. december 2016

**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  
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 beliggende Oxford Road, Reading, England.

### Resultat for regnskabsåret 2016

Selskabets resultat før værdiregulering m.v. udgør t.dkk 152.

Regulering af ejendom og gæld til dagsværdi udgør netto en omkostning på t.dkk 324.

Årets resultat udviser et underskud på t.dkk 173.

### Egenkapital pr. 31. december 2016

Selskabets egenkapital pr. 31. december 2016 udgør t.dkk -2.838.

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

### Selskabets lejer, finansiering og fortsatte drift

Der er indgået franchiseaftale med Accor, som driver hotellet som et "IBIS Styles" hotel. Der blev 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 den 11. januar 2016.

De aktiverede og udgiftsførte poster til ombygning og vedligeholdelse af ejendommen i 2015 var baseret på det foreløbige byggeregnskab. Arbejdet er færdig og et endeligt byggeregnskab er lavet i 2016, som har medført en mindre positiv regulering i årsrapporten for 2016.

Det første driftsår har været tilfredsstillende og i henhold til opstartsbudgettet, og selskabets opdaterede 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.

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 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. 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 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.

### 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.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS (fortsat)

### Skat

Skat af selskabets resultat samt udskudt skat medtages ikke i kommanditselskabets årsrapport, da disse påhviler den enkelte kommanditist personligt.

### 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 2016 - 31. december 2016**

	<u>Note</u>	<u>2016 dkk</u>	<u>2015 dkk</u>
Lejeindtægter m.v.	1	4.881.952	0
<b>Lejeindtægter m.v. i alt</b>		<b>4.881.952</b>	<b>0</b>
Administrationsomkostninger	2	-327.096	-9.351.345
<b>Resultat før finansielle poster m.v.</b>		<b>4.554.856</b>	<b>-9.351.345</b>
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	7	47.740	0
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>4.602.596</b>	<b>-9.351.345</b>
Finansielle indtægter	3	0	12.081
Finansielle omkostninger	4	-4.450.784	-5.903.102
<b>Resultat før dagsværdiregulering</b>		<b>151.812</b>	<b>-15.242.366</b>
Værdireguleringer	5	-324.468	15.705.811
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-172.656</b>	<b>463.445</b>
<b>Resultatdisponering</b>			
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		-172.656	463.445
		<b>-172.656</b>	<b>463.445</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	50.111.823	58.879.237
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>		<b>50.111.823</b>	<b>58.879.237</b>
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>			
Kapitalandele i tilknyttede virksomhed	7	47.749	0
<b>Finansielle anlægsaktiver i alt</b>		<b>47.749</b>	<b>0</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER I ALT</b>		<b>50.159.572</b>	<b>58.879.237</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
<b>Tilgodehavender</b>			
Tilgodehavender, investorindskud	8	362.499	2.605.284
Udlån, kommanditister	9	0	64.680
Tilgodehavende leje		3.594.845	0
Andre tilgodehavender	10	15.507	687.545
<b>Tilgodehavender i alt</b>		<b>3.972.851</b>	<b>3.357.509</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>3.085.380</b>	<b>6.367.455</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT</b>		<b>7.058.231</b>	<b>9.724.964</b>
<b>AKTIVER I ALT</b>		<b>57.217.803</b>	<b>68.604.201</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. 100.500.000.			
Kontant andel af indskudskapital	11	45.593.182	41.093.182
Overført resultat	11	-48.431.653	-47.358.997
<b>EGENKAPITAL I ALT</b>		<b>-2.838.471</b>	<b>-6.265.815</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>			
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>			
Prioritetsgæld, Canada Life	12	34.959.545	39.973.791
Prioritetsgæld, HSH Nordbank	13	8.318.675	10.527.675
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>		<b>43.278.220</b>	<b>50.501.466</b>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>			
Prioritetsgæld, Canada Life	12	0	0
Tillægslån, Canada Life	12	4.541.533	5.512.178
Prioritetsgæld, HSH Nordbank	13	2.209.000	10.687.000
Anden gæld	14	10.027.521	8.169.372
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>		<b>16.778.054</b>	<b>24.368.550</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT</b>		<b>60.056.274</b>	<b>74.870.016</b>
<b>PASSIVER I ALT</b>		<b>57.217.803</b>	<b>68.604.201</b>
Personaleforhold	15		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	16		
Selskabets lejer, finansiering og fortsatte drift	17		

## NOTER

	<b>2016</b>	<b>2015</b>
	<b>dkk</b>	<b>dkk</b>
<b>1 Lejeindtægter m.v.</b>		
Leje	2.995.704	0
Anden indkomst	1.886.248	0
	<hr/>	<hr/>
<b>Lejeindtægter m.v. i alt</b>	<b>4.881.952</b>	<b>0</b>

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

	<b>2016</b>	<b>2015</b>
	<b>dkk</b>	<b>dkk</b>
<b>2 Administrationsomkostninger</b>		
Selskabsadministrationshonorar	122.059	239.666
Ejendomsadministrationshonorar	0	45.864
Honorar, VAT-agent, UK	3.501	4.135
Revision, DK	19.000	18.500
Revisor, UK	14.607	15.573
Lovpligtig regnskabsindberetning	2.500	2.500
Omkostninger, lejers rekonstruktion	23.979	0
Omkostninger, vedligeholdelse	334.465	3.266.080
Omkostninger, genudlejning	-204.060	4.967.147
Bestyrelsesansvarsforsikring	3.219	3.219
Advokathonorar, DK	1.000	0
Advokathonorar, UK	0	770.061
Diverse omkostninger	6.826	18.600
	<hr/>	<hr/>
<b>Administrationsomkostninger i alt</b>	<b>327.096</b>	<b>9.351.345</b>
<b>3 Finansielle indtægter</b>		
Renter, kreditinstitutter	0	335
Renter, udlån, kommanditister	0	11.744
Renter, øvrige	0	2
	<hr/>	<hr/>
<b>Finansielle indtægter i alt</b>	<b>0</b>	<b>12.081</b>
<b>4 Finansielle omkostninger</b>		
Renter, prioritetsgæld, Canada Life	3.759.984	4.383.373
Renter, prioritetsgæld, HSH Nordbank	453.338	668.611
Renter, komplementarselskab	12.683	12.087
Kurstab, valuta	224.779	839.031
	<hr/>	<hr/>
<b>Finansielle omkostninger i alt</b>	<b>4.450.784</b>	<b>5.903.102</b>

## NOTER

	<b>2016</b>	<b>2015</b>
	<b>dkk</b>	<b>dkk</b>
	<hr/>	<hr/>
<b>5 Værdireguleringer</b>		
Regulering ejendom, afkastrelateret, jf. note 6	-277.168	-5.855.376
Regulering ejendom, kursrelateret, jf. note 6	-8.245.205	3.109.522
Regulering prioritetsgæld, dagsværdirelateret, jf. note 12	-737.862	11.777.667
Regulering prioritetsgæld, kursrelateret, jf. note 12	5.752.108	-2.359.631
Regulering tillægslån, dagsværdirelateret	-396.833	5.196.648
Regulering tillægslån, kursrelateret	747.246	0
Regulering skyldige renter, dagsværdirelateret	787.622	3.836.981
Regulering skyldige renter, kursrelateret	2.045.624	0
	<hr/>	<hr/>
<b>Værdireguleringer i alt</b>	<b>-324.468</b>	<b>15.705.811</b>
	<hr/>	<hr/>
<b>6 Investeringsejendom</b>		
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	6.201.822
Afgang i året	-245.041	0
	<hr/>	<hr/>
Anskaffessum i alt	123.330.411	123.575.452
	<hr/>	<hr/>
Anskaffessum, ultimo, GBP	9.600.000	9.600.000
	<hr/>	<hr/>
Regulering til dagsværdi, primo	-64.696.215	-61.950.361
Årets regulering, afkastrelateret	-277.168	-5.855.376
Årets regulering, kursrelateret	-8.245.205	3.109.522
	<hr/>	<hr/>
Regulering til dagsværdi, ultimo	-73.218.588	-64.696.215
	<hr/>	<hr/>
<b>Dagsværdi, ultimo</b>	<b>50.111.823</b>	<b>58.879.237</b>
	<hr/>	<hr/>
Dagsværdi, ultimo, GBP	5.771.124	5.822.767
	<hr/>	<hr/>

## NOTER

	<u>2016</u> dkk	<u>2015</u> dkk
<b>6 Investeringsejendom, fortsat</b>		
Anvendte nøglefaktorer ved beregning af dagsværdi ved brug af afkastbaseret model:		
Nettolejeindtægt, GBP	462.267	492.839
Afkastkrav	7,50%	8,00%
Reduktion for standard engelske handelsomkostninger	6,80%	5,76%
Udsving i afkastkravet vil give følgende ejendomsværdi i DKK:		
Ejendomsværdi ved en stigning i afkastprocent på 0,25%	<u>48.495.313</u>	<u>57.095.018</u>
Ejendomsværdi ved et fald i afkastprocent på 0,25%	<u>51.839.817</u>	<u>60.778.567</u>

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

	<u>2016</u> dkk	<u>2015</u> dkk
<b>7 Kapitalandele i tilknyttede virksomhed</b>		
Anskaffelsessum, primo	0	0
Årets tilgang	9	0
Årets afgang	<u>0</u>	<u>0</u>
Anskaffelsessum, ultimo	<u>9</u>	<u>0</u>
Op-/nedskrivninger, primo	0	0
Årets resultat	59.671	0
Årets skat i datterselskab	<u>-11.931</u>	<u>0</u>
Op-/nedskrivninger, ultimo	<u>47.740</u>	<u>0</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi, ultimo</b>	<u><b>47.749</b></u>	<u><b>0</b></u>

Den bogførte værdi og egenkapitalen i datterselskab fordeler sig således:

	<u>Nominelt</u>	<u>Egenkapital</u>
Reading Hotel Operations Ltd.	<u>£1</u>	<u>£5.499</u>

Selskabet har hjemsted i UK og ejes 100%.



## NOTER

	<b>2016</b>	<b>2015</b>
	<b>dkk</b>	<b>dkk</b>
	<u>          </u>	<u>          </u>
<b>8 Tilgodehavender, investorindskud</b>		
Indskudskapital, kontant andel	41.093.182	24.093.182
Ændring kontant indskudskapital	4.500.000	17.000.000
Overført til udlån, kommanditister	-12.253.500	-12.253.500
Indbetalt, ultimo	-30.377.903	-23.777.770
Hensat til tab, egne anparter	-3.356.628	-2.456.628
Forudbetalt investorindskud	757.348	0
	<u>          </u>	<u>          </u>
<b>Tilgodehavender, investorindskud i alt</b>	<b>362.499</b>	<b>2.605.284</b>

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

Af ultimo tilgodehavendet på t.dkk. 362 er alt indgået på nær t.dkk 100 fra en tidligere kommanditist med betalingsaftale.

Bestyrelsens andel af tilgodehavender, ultimo udgør i alt t.dkk 113 (2015 t.dkk 382). Der er i året opkrævet t.dkk 1.350 og indbetalt t.dkk 1.619.

	<b>2016</b>	<b>2015</b>
	<b>dkk</b>	<b>dkk</b>
	<u>          </u>	<u>          </u>
<b>9 Udlån, kommanditister</b>		
Udlån, kommanditister	12.253.500	12.253.500
Renter udlån, kommanditister	2.170.013	2.170.013
Indbetalt, ultimo	-12.831.024	-12.766.344
Hensat til tab, egne anparter	-1.592.489	-1.592.489
	<u>          </u>	<u>          </u>
<b>Tilgodehavender, ultimo</b>	<b>0</b>	<b>64.680</b>

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

	<b>2016</b>	<b>2015</b>
	<b>dkk</b>	<b>dkk</b>
	<u>          </u>	<u>          </u>
<b>10 Andre tilgodehavender</b>		
Tilgodehavende moms, DK	15.507	77.438
Tilgodehavende moms, UK	0	26.136
Tilgodehavende Reading Hotel Operations	0	583.971
	<u>          </u>	<u>          </u>
<b>Andre tilgodehavender i alt</b>	<b>15.507</b>	<b>687.545</b>

## NOTER

	<b>2016</b>	<b>2015</b>
	<b>dkk</b>	<b>dkk</b>
	<hr/>	<hr/>
<b>11 Egenkapital</b>		
<b>Oprindelig Indskudskapital udgør:</b>		
100 kommanditanparter á kr. 530.000,	53.000.000	53.000.000
	<hr/>	<hr/>
Den kontante andel udgør:		
100 kommanditanparter á kr. 410.932, primo	41.093.182	24.093.182
Ændring i året	4.500.000	17.000.000
	<hr/>	<hr/>
100 kommanditanparter á kr. 455.932, ultimo	45.593.182	41.093.182
	<hr/>	<hr/>
Resthæftelse i alt, før egne anparter	7.406.818	11.906.818
	<hr/>	<hr/>
Resthæftelse, egne anparter	2.222.045	3.572.045
	<hr/>	<hr/>
Resthæftelse i alt, efter egne anparter	5.184.773	8.334.773
	<hr/>	<hr/>
Pr. anpart	74.068	119.068
	<hr/>	<hr/>
<b>Ny Indskudskapital udgør:</b>		
100 kommanditanparter á kr. 475.000, primo	47.500.000	0
Ændring i året	0	47.500.000
	<hr/>	<hr/>
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 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>
	<hr/>	<hr/>
<b>11 Egenkapital, fortsat</b>		
<b>Samlet Indskudskapital udgør:</b>		
100 kommanditanparter á kr. 1.005.000, primo	100.500.000	53.000.000
Ændring i året	0	47.500.000
	<hr/>	<hr/>
100 kommanditanparter á kr. 1.005.000, ultimo	100.500.000	100.500.000
	<hr/>	<hr/>
Den kontante andel udgør:		
100 kommanditanparter á kr. 410.932, primo	41.093.182	24.093.182
Ændring i året	4.500.000	17.000.000
	<hr/>	<hr/>
100 kommanditanparter á kr. 455.932, ultimo	45.593.182	41.093.182
	<hr/>	<hr/>
Resthæftelse i alt, før egne anparter	54.906.818	59.406.818
	<hr/>	<hr/>
Resthæftelse, egne anparter	16.472.045	17.822.045
	<hr/>	<hr/>
Resthæftelse i alt, efter egne anparter	38.434.773	41.584.773
	<hr/>	<hr/>
Pr. anpart	549.068	594.068
	<hr/>	<hr/>
<b>Overført resultat</b>		
Overført resultat, primo	-47.358.997	-45.446.178
Overført af årets resultat	-172.656	463.445
Hensat til tab, egne anparter	-900.000	-2.376.264
	<hr/>	<hr/>
Overført resultat, ultimo	-48.431.653	-47.358.997
	<hr/>	<hr/>
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>-2.838.471</b>	<b>-6.265.815</b>
	<hr/>	<hr/>

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

## NOTER

	<b>2016</b>	<b>2015</b>
	<b>dkk</b>	<b>dkk</b>
	<hr/>	<hr/>
<b>12 Prioritetsgæld, Canada Life</b>		
Prioritetsgæld, til optagelseskurs	84.448.512	84.448.512
	<hr/>	<hr/>
Prioritetsgæld, nominelt, GBP	7.680.000	7.680.000
	<hr/>	<hr/>
Værdiregulering, primo	-44.474.721	-35.056.685
Årets værdiregulering, renterelateret	737.862	-35.461.040
Årets værdiregulering, kursrelateret	-5.752.108	26.043.004
	<hr/>	<hr/>
Værdiregulering, ultimo	-49.488.967	-44.474.721
	<hr/>	<hr/>
<b>Dagsværdi, ultimo</b>	<b>34.959.545</b>	<b>39.973.791</b>
	<hr/>	<hr/>
Prioritetsgæld, dagsværdi, GBP	4.026.113	3.953.143
	<hr/>	<hr/>
<u>Langfristet del:</u>		
Forfalder mere end 5 år efter statusdagen	34.959.545	39.973.791
Forfalder mellem 1 og 5 år efter statusdagen	0	0
	<hr/>	<hr/>
Langfristet del i alt	34.959.545	39.973.791
	<hr/>	<hr/>
<u>Kortfristet del:</u>		
Forfalder inden 1 år efter statusdagen	0	0
	<hr/>	<hr/>

Dagsværdien for den fastforrentede prioritetsgæld er opgjort som nominal 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 50,1 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 4.542 (nominel værdi t.dkk 8.663).

Renterne af lånene er opgjort til dagsværdi t.dkk 8.282 (nominel værdi t.dkk 15.799).

## NOTER

	<b>2016</b>	<b>2015</b>
	<b>dkk</b>	<b>dkk</b>
<b>13 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	8.318.675	10.527.675
Langfristet del i alt	<u>8.318.675</u>	<u>10.527.675</u>
<u>Kortfristet del:</u>		
Forfalder inden 1 år efter statusdagen	<u>2.209.000</u>	<u>10.687.000</u>

Da gælden forfalder juni 2018 og renten er på markedsniveau, er der ikke identificeret kreditrisiko eller lignende, hvorfor den amortiserede kostpris vurderes ikke at være signifikant forskellig fra den opgjorte dagsværdi. Vi befinder os således i niveau 2 i dagsværdihierarkiet.

<b>14 Anden gæld</b>		
Forudbetalt investorindskud	757.348	0
Mellemregning med ApS Habro Komplementar-48	207.814	198.052
Skyldige renter, UK	8.282.414	7.137.632
Skyldige renter, DK	164.100	326.334
Skyldig moms, UK	568.080	0
Skyldige omkostninger	47.765	507.354
<b>Anden gæld i alt</b>	<b><u>10.027.521</u></b>	<b><u>8.169.372</u></b>

Da gælden er kortfristet er den amortiserede kostpris vurderet ikke at være signifikant forskellig fra den opgjorte dagsværdi. Vi befinder os således i niveau 2 i dagsværdihierarkiet.

**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.
- 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.

## NOTER

### 17 Selskabets lejer, finansiering og fortsatte drift

Der er indgået franchiseaftale med Accor, som driver hotellet som et "IBIS Styles" hotel. Der blev 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 den 11. januar 2016.

De aktiverede og udgiftsførte poster til ombygning og vedligeholdelse af ejendommen i 2015 var baseret på det foreløbige byggeregnskab. Arbejdet er færdig og et endeligt byggeregnskab er lavet i 2016, som har medført en mindre positiv regulering i årsrapporten for 2016.

Det første driftsår har været tilfredsstillende og i henhold til opstartsbudgettet, og selskabets opdaterede 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.

På den baggrund aflægger selskabet regnskab som going concern.