

K/S Habro-Reading, Hotel

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

Årsrapport for 2018

(12. regnskabsår)

CVR nr. 30085949

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling den 23. maj 2019

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 2018 - Aktiver	12
Balance pr. 31. december 2018 - Passiver	13
Noter til årsrapporten	14 - 22

LEDELSESPÅTEGNING

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapport for 2018 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 23. maj 2019

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 2018 - 31. december 2018, 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 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2018 - 31. december 2018 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 17 i regnskabet, hvoraf fremgår, at 1. prioritetslångiver har mulighed for at opsige lånet i 2019. Det er således for indeværende væsentlig usikkerhed omkring selskabets fremtidige finansiering. Ledelsen og administrator forventer, at 1. prioritetsfinansieringen vil fortsætte uændret i 2019, hvorefter der kan opnås tilstrækkelig finansiering til at kunne fortsætte driften og aflægge i overensstemmelse hermed 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 revisionspåtegnning 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 revisionshandlinger 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 23. maj 2019

Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR nr.: 32895468

Carsten Collin

statsautoriseret revisor

MNE-nr.: 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 2018 - 31. december 2018

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 2018

Selskabets resultat før værdiregulering m.v. udgør t.dkk -2.568.

Regulering af ejendom og gæld til dagsværdi udgør netto en indtægt på t.dkk 1.956.

Årets resultat udviser et underskud på t.dkk 612.

Egenkapital pr. 31. december 2018

Selskabets egenkapital pr. 31. december 2018 udgør t.dkk -929.

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 i henhold til en managementaftale med Interstate Hotel Management.

Hoteldriften for året har ligget under det budgetterede. Men det realiserede driftsresultat og selskabets opdaterede budgetter viser, at den forventede driftsindtjening inklusive lejeindtægten fra parkeringspladsen i kombination med de budgetterede indbetalinger fortsat er tilstrækkelige til at dække selskabets omkostninger og låneydelserne i henhold til de indgåede aftaler.

Selskabet er i løbende dialog med selskabets långivere om de fortsatte driftsscenerier, og det forventes på baggrund heraf, at långiverne vil fortsætte med at støtte op om finansieringen.

Ifølge låneaftalerne har Canada Life mulighed for at tage låneaftalerne op til genovervejelse i 2019. Skulle 1. prioritetslångiver på denne baggrund vælge at opsige lånene i 2019, vil dette forventeligt betyde salg af selskabets ejendom til en værdi, som ikke vil kunne dække gælden til 1. prioritetslångiver. Ledelsen og administrator forventer på baggrund af drøftelser med Canada Life og tidligere erfaringer med långiver i administrators regi, at 1. prioritetsfinansieringen vil blive fastholdt som minimum det kommende regnskabsår. På denne 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 2018 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler fra klasse C 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 827,19 (839,12 pr. 31/12 2017).

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 2018 - 31. december 2018

	<u>Note</u>	<u>2018 dkk</u>	<u>2017 dkk</u>
Lejeindtægter m.v.	1	2.591.430	3.359.444
Lejeindtægter m.v. i alt		2.591.430	3.359.444
Administrationsomkostninger	2	-796.756	-907.043
Resultat før finansielle poster m.v.		1.794.674	2.452.401
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	7	44.380	205.766
Resultat før finansielle poster		1.839.054	2.658.167
Finansielle indtægter	3	212	169
Finansielle omkostninger	4	-4.407.424	-4.268.483
Resultat før dagsværdiregulering		-2.568.158	-1.610.147
Værdireguleringer	5	1.956.439	1.719.708
ÅRETS RESULTAT		-611.719	109.561
Resultatdisponering			
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		-611.719	109.561
		-611.719	109.561

BALANCE PR. 31. december 2018**AKTIVER**

	<u>Note</u>	<u>31.12.2018</u> dkk	<u>31.12.2017</u> dkk
Anlægsaktiver			
Materielle anlægsaktiver			
Investeringsjendom	6	30.606.029	47.281.877
Materielle anlægsaktiver i alt		30.606.029	47.281.877
Finansielle anlægsaktiver			
Kapitalandele i tilknyttede virksomhed	7	702.880	669.139
Finansielle anlægsaktiver i alt		702.880	669.139
ANLÆGSAKTIVER I ALT		31.308.909	47.951.016
Omsætningsaktiver			
Tilgodehavender			
Tilgodehavender, investorindskud	8	116.165	141.666
Udlån, kommanditister	9	0	0
Tilgodehavende leje		917.538	134.679
Andre tilgodehavender	10	5.213.839	4.099.397
Tilgodehavender i alt		6.247.542	4.375.742
Likvide beholdninger		2.394.242	3.293.701
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT		8.641.784	7.669.443
AKTIVER I ALT		39.950.693	55.620.459

BALANCE PR. 31. december 2018**PASSIVER**

	<u>Note</u>	<u>31.12.2018</u> dkk	<u>31.12.2017</u> dkk
Egenkapital			
Indskudskapitalen udgør kr. 110.500.000.			
Kontant andel af indskudskapital	11	48.613.182	47.093.182
Overført resultat	11	-49.542.616	-48.616.258
EGENKAPITAL I ALT		-929.434	-1.523.076
Gældsforpligtelser			
Langfristede gældsforpligtelser			
Prioritetsgæld, Canada Life	12	21.640.373	32.977.690
Prioritetsgæld, PFA Barnaby P/S	13	5.542.525	6.158.675
Langfristede gældsforpligtelser i alt		27.182.898	39.136.365
Kortfristede gældsforpligtelser			
Prioritetsgæld, Canada Life	12	0	0
Tillægslån, Canada Life	12	2.811.263	4.284.073
Prioritetsgæld, PFA Barnaby P/S	13	1.264.000	2.160.000
Anden gæld	14	9.621.966	11.505.058
Periodeafgrænsningsposter, forudbetalt leje		0	58.039
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		13.697.229	18.007.170
GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT		40.880.127	57.143.535
PASSIVER I ALT		39.950.693	55.620.459
Personaleforhold	15		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	16		
Selskabets lejere, finansiering og fortsatte drift	17		

NOTER

	2018	2017
	dkk	dkk
1 Lejeindtægter m.v.		
Leje, Reading Hotel Operations Ltd.	2.342.958	3.133.863
Leje, Red Kangaroo (Reading) Ltd.	248.472	225.581
	<hr/>	<hr/>
Lejeindtægter m.v. i alt	2.591.430	3.359.444

Der er indgået franchiseaftale med Accor og hotellet drives som "IBIS Styles" Hotel af Reading Hotel Operations Ltd.

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

	2018	2017
	dkk	dkk
2 Administrationsomkostninger		
Selskabsadministrationshonorar	126.991	124.501
Honorar, VAT-agent, UK	0	3.384
Revision, DK	19.500	19.000
Revisor, UK	13.890	14.004
Lovpligtig regnskabsindberetning	2.500	2.500
Advokathonorar, DK	0	2.900
Advokathonorar, UK	0	52.168
Omkostninger, vurderingsrapport	46.911	0
Omkostninger, vedligeholdelse/istandsættelse	567.691	645.069
Omkostninger, genudlejning	0	25.174
Bestyrelsesansvarsforsikring	3.219	3.219
Kriminalitetsforsikring	2.317	2.121
Forsikringsvurdering	2.187	1.728
Rejseomkostninger	462	1.532
Diverse omkostninger	11.088	9.743
	<hr/>	<hr/>
Administrationsomkostninger i alt	796.756	907.043
3 Finansielle indtægter		
Renter, kreditinstitutter	212	169
	<hr/>	<hr/>
Finansielle indtægter i alt	212	169
4 Finansielle omkostninger		
Renter, prioritetsgæld, Canada Life	3.727.583	3.733.728
Renter, prioritetsgæld, PFA Barnaby P/S	267.413	333.481
Renter, komplementarselskab	13.991	13.321
Renter, kreditinstitutter	0	17
Tilsagnsprovision, PFA Barnaby P/S	83.187	0
Kurstab, valuta	315.250	187.936
	<hr/>	<hr/>
Finansielle omkostninger i alt	4.407.424	4.268.483

NOTER

	2018	2017
	dkk	dkk
	<hr/>	<hr/>
5 Værdireguleringer		
Regulering ejendom, afkastrelateret, jf. note 6	-16.234.438	-1.184.614
Regulering ejendom, kursrelateret, jf. note 6	-441.410	-1.645.332
Regulering prioritetsgæld, dagsværdirelateret, jf. note 12	11.025.213	834.287
Regulering prioritetsgæld, kursrelateret, jf. note 12	312.104	1.147.568
Regulering tillægslån, dagsværdirelateret	1.432.266	108.381
Regulering tillægslån, kursrelateret	40.545	149.079
Regulering skyldige renter, dagsværdirelateret	5.471.437	1.744.426
Regulering skyldige renter, kursrelateret	350.722	565.913
	<hr/>	<hr/>
Værdireguleringer i alt	1.956.439	1.719.708
	<hr/>	<hr/>
6 Investeringsejendom		
Anskaffelsessum, bygning	107.754.731	107.754.731
Anskaffelsessum, inventar og driftsmidler	3.157.148	3.157.148
	<hr/>	<hr/>
Anskaffelsessum, ejendom	110.911.879	110.911.879
Købsomkostninger	12.418.532	12.418.532
	<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	-76.048.534	-73.218.588
Årets regulering, afkastrelateret	-16.234.438	-1.184.614
Årets regulering, kursrelateret	-441.410	-1.645.332
	<hr/>	<hr/>
Regulering til dagsværdi, ultimo	-92.724.382	-76.048.534
	<hr/>	<hr/>
Dagsværdi, ultimo	30.606.029	47.281.877
	<hr/>	<hr/>
Dagsværdi, ultimo, GBP	3.700.000	5.634.698
	<hr/>	<hr/>

NOTER

	<u>2018</u> dkk	<u>2017</u> dkk
--	--------------------	--------------------

Investeringsejendom, fortsat

Den bogførte værdi for ejendommen er baseret på en vurdering fra ekstern mægler.

Anvendte nøglefaktorer ved beregning af dagsværdi ved brug af afkastbaseret model i 2017:

Nettolejeindtægt, GBP		425.000
Afkastkrav		7,00-8,00%
Reduktion for standard engelske handelsomkostninger		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>
Ejendomsværdi ved et fald i afkastprocent på 0,25%	<u>49.018.978</u>

	<u>2018</u> dkk	<u>2017</u> dkk
7 Kapitalandele i tilknyttede virksomhed		
Anskaffelsessum, primo	409.799	9
Årets tilgang	0	409.790
Årets afgang	<u>0</u>	<u>0</u>
Anskaffelsessum, ultimo	<u>409.799</u>	<u>409.799</u>
Op-/nedskrivninger, primo	259.340	47.740
Årets resultat	54.896	254.814
Årets skat i datterselskab	-10.516	-49.048
Valutakursregulering	<u>-10.639</u>	<u>5.834</u>
Op-/nedskrivninger, ultimo	<u>293.081</u>	<u>259.340</u>
Regnskabsmæssig værdi, ultimo	<u>702.880</u>	<u>669.139</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>£84.972</u>

Selskabet har hjemsted i UK og ejes 100%.

NOTER

	2018	2017
	dkk	dkk
	<u> </u>	<u> </u>
8 Tilgodehavender, investorindskud		
Indskudskapital, kontant andel	47.093.182	45.593.182
Ændring kontant indskudskapital	1.520.000	1.500.000
Overført til udlån, kommanditister	-12.253.500	-12.253.500
Indbetalt, ultimo	-32.738.237	-31.648.736
Hensat til tab, egne anparter	-3.960.628	-3.656.628
Forudbetalt investorindskud	455.348	607.348
	<u> </u>	<u> </u>
Tilgodehavender, investorindskud i alt	116.165	141.666
	<u> </u>	<u> </u>

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

Ultimo tilgodehavendet på t.dkk. 116 er indgået på til kommanditselskabet.

Bestyrelsens andel af tilgodehavender, ultimo udgør i alt t.dkk 48 (2017 t.dkk 38). Der er i året opkrævet t.dkk 456 og indbetalt t.dkk 446.

	2018	2017
	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
	<u> </u>	<u> </u>

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

	2018	2017
	dkk	dkk
	<u> </u>	<u> </u>
10 Andre tilgodehavender		
Mellemregning, Canada Life	4.989.487	4.073.011
Mellemregning, Reading Hotel Operations Ltd	0	1.549
Tilgodehavende moms, DK	15.874	15.787
Andre tilgodehavender	208.478	9.050
	<u> </u>	<u> </u>
Andre tilgodehavender i alt	5.213.839	4.099.397
	<u> </u>	<u> </u>

NOTER

	<u>2018</u> dkk	<u>2017</u> dkk
11 Egenkapital		
Oprindelig Indskudskapital udgør:		
100 kommanditanparter á kr. 530.000, ultimo	53.000.000	53.000.000
Den kontante andel udgør:		
100 kommanditanparter á kr. 470.932, primo	47.093.182	45.593.182
Ændring i året	1.520.000	1.500.000
100 kommanditanparter á kr. 486.132, ultimo	48.613.182	47.093.182
Resthæftelse i alt, før egne anparter	4.386.818	5.906.818
Resthæftelse, egne anparter	1.316.045	1.772.045
Resthæftelse i alt, efter egne anparter	3.070.773	4.134.773
Pr. anpart	43.868	59.068
Ny Indskudskapital udgør:		
100 kommanditanparter á kr. 475.000, primo	47.500.000	47.500.000
Ændring i året	10.000.000	0
100 kommanditanparter á kr. 575.000, ultimo	57.500.000	47.500.000
Den kontante andel af udgør:		
100 kommanditanparter á kr. 0, ultimo	0	0
Resthæftelse i alt, før egne anparter	57.500.000	47.500.000
Resthæftelse, egne anparter	17.250.000	14.250.000
Resthæftelse i alt, efter egne anparter	40.250.000	33.250.000
Pr. anpart	575.000	475.000

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

	2018	2017
	dkk	dkk
	<hr/>	<hr/>
11 Egenkapital, fortsat		
Samlet Indskudskapital udgør:		
100 kommanditanparter á kr. 1.005.000, primo	100.500.000	100.500.000
Ændring i året	10.000.000	0
	<hr/>	<hr/>
100 kommanditanparter á kr. 1.105.000, ultimo	110.500.000	100.500.000
	<hr/>	<hr/>
Den kontante andel udgør:		
100 kommanditanparter á kr. 470.932, primo	47.093.182	45.593.182
Ændring i året	1.520.000	1.500.000
	<hr/>	<hr/>
100 kommanditanparter á kr. 486.132, ultimo	48.613.182	47.093.182
	<hr/>	<hr/>
Resthæftelse i alt, før egne anparter	61.886.818	53.406.818
	<hr/>	<hr/>
Resthæftelse, egne anparter	18.566.045	16.022.045
	<hr/>	<hr/>
Resthæftelse i alt, efter egne anparter	43.320.773	37.384.773
	<hr/>	<hr/>
Pr. anpart	618.868	534.068
	<hr/>	<hr/>
Overført resultat		
Overført resultat, primo	-48.616.258	-48.431.653
Overført af årets resultat	-611.719	109.561
Valutakursregulering	-10.639	5.834
Hensat til tab, egne anparter	-304.000	-300.000
	<hr/>	<hr/>
Overført resultat, ultimo	-49.542.616	-48.616.258
	<hr/>	<hr/>
Egenkapital i alt	-929.434	-1.523.076
	<hr/>	<hr/>

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

NOTER

	2018	2017
	dkk	dkk
	<hr/>	<hr/>
12 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	-51.470.822	-49.488.967
Årets værdiregulering, renterelateret	-11.025.213	-834.287
Årets værdiregulering, kursrelateret	-312.104	-1.147.568
	<hr/>	<hr/>
Værdiregulering, ultimo	-62.808.139	-51.470.822
	<hr/>	<hr/>
Dagsværdi, ultimo	21.640.373	32.977.690
	<hr/>	<hr/>
Prioritetsgæld, dagsværdi, GBP	2.616.131	3.930.033
	<hr/>	<hr/>
<u>Langfristet del:</u>		
Forfalder mere end 5 år efter statusdagen	21.640.373	32.977.690
Forfalder mellem 1 og 5 år efter statusdagen	0	0
	<hr/>	<hr/>
Langfristet del i alt	21.640.373	32.977.690
	<hr/>	<hr/>
<u>Kortfristet del:</u>		
Forfalder inden 1 år efter statusdagen	0	0
	<hr/>	<hr/>

Dagsværdien af 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 statutidspunktet og renten i fastrenteperioden. Dagsværdien af gælden til 1. prioritetslångiver er justeret baseret på indgået aftale med långiver. Vi befinder os således i niveau 3 i dagsværdihierarkiet. Gælden er pr. 31. december 2018 ikke misligholdt.

Dagsværdien af tillægslånet er t.dkk 2.811 (nominel værdi t.dkk 8.253).

Renterne af lånene er opgjort til dagsværdi t.dkk 7.611 (nominel værdi t.dkk 22.344).

NOTER

	2018	2017
	dkk	dkk
	<hr/>	<hr/>
13 Prioritetsgæld, PFA Barnaby P/S		
<u>Langfristet del:</u>		
Forfalder mere end 5 år efter statusdagen	614.525	0
Forfalder mellem 1 og 5 år efter statusdagen	4.928.000	6.158.675
	<hr/>	<hr/>
Langfristet del i alt	5.542.525	6.158.675
	<hr/>	<hr/>
<u>Kortfristet del:</u>		
Forfalder inden 1 år efter statusdagen	1.264.000	2.160.000
	<hr/>	<hr/>

Lånets løbetid er til 1. februar 2024 og renten er på nuværende tidspunkt fast 3,68% p.a.

Dagsværdien af den fastforrentede prioritetsgæld er opgjort til den nominelle restgæld, idet sikkerhedsstillelserne vurderes at være højere end den nominelle værdi samtidig med at lånets restløbetid kun er 5 år og der ikke vurderes stor forskel på den nuværende rente og den anvendte tilbagediskonteringsrente. Lånet er refinansieret i 2018. Vi befinder os på niveau 2 i dagsværdihierakiet

14 Anden gæld		
Forudbetalt investorindskud	455.348	607.348
Mellemregning med ApS Habro Komplementar-48	229.244	218.269
Depositum	62.039	66.014
Skyldige renter, UK	7.611.227	9.705.804
Skyldige renter, DK	102.687	129.667
Skyldig moms, UK	39.444	173.129
Mellemregning, Reading Hotel Operations Ltd	207.834	0
Skyldige omkostninger	914.143	604.827
	<hr/>	<hr/>
Anden gæld i alt	9.621.966	11.505.058
	<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 30.606.
- 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 30.606.
- Sekundær transport i ejendommens lejeindtægter.
- Sekundær pant i forsikringssummer.
- Primær pant i kommanditselskabets likvide midler med regnskabsmæssig værdi t.dkk 531.
- Primær pant i kommanditisternes indbetalingsforpligtelse og resthæftelse under Oprindelig Indskudskapital overfor kommanditselskabet.
- Pant i ejendommen på t.dkk 5.117, som kan gøres gældende ved salg af ejendommen.

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 i henhold til en managementaftale med Interstate Hotel Management.

Hoteldriften for året har ligget under det budgetterede. Men det realiserede driftsresultat og selskabets opdaterede budgetter viser, at den forventede driftsindtjening inklusive lejeindtægten fra parkeringspladsen i kombination med de budgetterede indbetalinger fortsat er tilstrækkelige til at dække selskabets omkostninger og låneydelserne i henhold til de indgåede aftaler.

Selskabet er i løbende dialog med selskabets långivere om de fortsatte driftsscenerier, og det forventes på baggrund heraf, at långiverne vil fortsætte med at støtte op om finansieringen.

Ifølge låneaftalerne har Canada Life mulighed for at tage låneaftalerne op til genovervejelse i 2019. Skulle 1. prioritetslångiver på denne baggrund vælge at opsiges lånene i 2019, vil dette forventeligt betyde salg af selskabets ejendom til en værdi, som ikke vil kunne dække gælden til 1. prioritetslångiver. Ledelsen og administrator forventer på baggrund af drøftelser med Canada Life og tidligere erfaringer med långiver i administrators regi, at 1. prioritetsfinansieringen vil blive fastholdt som minimum det kommende regnskabsår. På denne baggrund aflægges selskabet regnskab som going concern.