

K/S Habro-Reading, Hotel

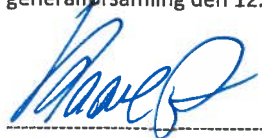
c/o Habro FM a/s
Bredgade 34 A
1260 København K

Årsrapport for 2019

(13. regnskabsår)

CVR nr. 30085949

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling den 12. maj 2020



Dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4 - 6
Selskabsoplysninger	7
Ledelsesberetning	8
Anvendt regnskabspraksis	9 - 10
Resultatopgørelse	11
Balance pr. 31. december 2019 - Aktiver	12
Balance pr. 31. december 2019 - Passiver	13
Noter til årsrapporten	14 - 22

LEDELSESPÅTEGNING

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapport for 2019 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.

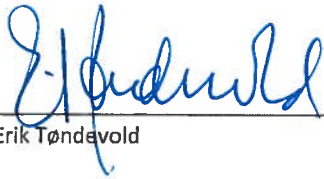
Samtidig er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold beretningen omhandler.

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

København, den 12. maj 2020

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 2019 - 31. december 2019, 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 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2019 - 31. december 2019 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 2020. Det er således for indeværende væsentlig usikkerhed omkring selskabets fremtidige finansiering. Ledelsen og administrator forventer, at 1. prioritetsfinansieringen vil fortsætte uændret i 2020, 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 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 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 revisionshandlinger, 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 12. maj 2020

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 2019 - 31. december 2019

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 2019

Selskabets resultat før værdiregulering m.v. udgør t.dkk -2.767.

Regulering af ejendom og gæld til dagsværdi udgør netto en indtægt på t.dkk 1.674.

Årets resultat udviser et underskud på t.dkk 1.093.

Egenkapital pr. 31. december 2019

Selskabets egenkapital pr. 31. december 2019 udgør t.dkk 6.

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 driftsscenarioer, 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 2020. Skulle 1. prioritetslångiver på denne baggrund vælge at opsige lånene i 2020, 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.

Hændelser efter regnskabsårets udløb

Udbruddet og spredningen af COVID-19 primo 2020 forventes kun at have kortsigtet indflydelse på selskabets indtægtsgrundlag og drift. Det er dog endnu for tidligt at vurdere, hvorvidt udbruddet kan få betydning for værdiansættelsen af selskabets ejendom i form af øgede afkastkrav. Der henvises til forudsætningerne for værdiansættelsen af investeringsejendom i note 6.

Der er ikke herudover fra balancedagen og frem til i dag indtrådt forhold, som kan forrykke vurderingen af årsregnskabet.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Generelt

Årsrapporten for K/S Habro-Reading, Hotel for 2019 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 876,64 (827,19 pr. 31/12 2018).

Såvel realiserede som urealiserede kursgevinster/-tab føres i resultatopgørelsen.

RESULTATOPGØRELSEN

Resultatopgørelsen er opstillet artsopdelt med de tilpasninger, som følger af selskabets aktivitet og juridiske form.

Lejeindtægter

Lejeindtægter er indregnet som periodiseret leje.

Finansiering

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Finansielle indtægter omfatter renteindtægter samt kursgevinster.

Finansielle omkostninger omfatter renteomkostninger samt kurstab.

Skat

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

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS (fortsat)**BALANCEN****Anlægsaktiver**

Investeringsejendomme måles til dagsværdi.

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 2019 - 31. december 2019

	Note	2019 dkk	2018 dkk
Lejeindtægter m.v.	1	1.606.849	2.591.430
Lejeindtægter m.v. i alt		1.606.849	2.591.430
Administrationsomkostninger	2	-638.042	-796.756
Resultat før finansielle poster m.v.		968.807	1.794.674
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	7	68.747	44.380
Resultat før finansielle poster		1.037.554	1.839.054
Finansielle indtægter	3	145.665	212
Finansielle omkostninger	4	-3.950.379	-4.407.424
Resultat før dagsværdiregulering		-2.767.160	-2.568.158
Værdireguleringer	5	1.674.362	1.956.439
ÅRETS RESULTAT		-1.092.798	-611.719
Resultatdisponering			
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		-1.092.798	-611.719
		-1.092.798	-611.719

BALANCE PR. 31. december 2019

AKTIVER

	Note	31.12.2019 dkk	31.12.2018 dkk
Anlægsaktiver			
Materielle anlægsaktiver			
Investeringsjendom	6	20.575.082	30.606.029
Materielle anlægsaktiver i alt		20.575.082	30.606.029
Finansielle anlægsaktiver			
Kapitalandele i tilknyttede virksomhed	7	815.906	702.880
Finansielle anlægsaktiver i alt		815.906	702.880
ANLÆGSAKTIVER I ALT		21.390.988	31.308.909
Omsætningsaktiver			
Tilgodehavender			
Tilgodehavender, investorindskud	8	167.999	116.165
Udlån, kommanditister	9	0	0
Tilgodehavende leje		0	917.538
Andre tilgodehavender	10	5.689.592	5.213.839
Tilgodehavender i alt		5.857.591	6.247.542
Likvide beholdninger		3.659.285	2.394.242
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT		9.516.876	8.641.784
AKTIVER I ALT		30.907.864	39.950.693

BALANCE PR. 31. december 2019

PASSIVER

	<u>Note</u>	<u>31.12.2019</u> dkk	<u>31.12.2018</u> dkk
Egenkapital			
Indskudskapitalen udgør kr. 118.000.000.			
Kontant andel af indskudskapital	11	51.093.182	48.613.182
Overført resultat	11	<u>-51.087.135</u>	<u>-49.542.616</u>
EGENKAPITAL I ALT		<u>6.047</u>	<u>-929.434</u>
Gældsforpligtelser			
Langfristede gældsforpligtelser			
Prioritetsgæld, Canada Life	12	16.012.719	21.640.373
Prioritetsgæld, PFA Barnaby P/S	13	<u>4.310.553</u>	<u>5.542.525</u>
Langfristede gældsforpligtelser i alt		<u>20.323.272</u>	<u>27.182.898</u>
Kortfristede gældsforpligtelser			
Prioritetsgæld, Canada Life	12	0	0
Tillægslån, Canada Life	12	2.080.184	2.811.263
Prioritetsgæld, PFA Barnaby P/S	13	1.232.000	1.264.000
Anden gæld	14	<u>7.266.361</u>	<u>9.621.966</u>
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		<u>10.578.545</u>	<u>13.697.229</u>
GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT		<u>30.901.817</u>	<u>40.880.127</u>
PASSIVER I ALT		<u>30.907.864</u>	<u>39.950.693</u>
Personaleforhold	15		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	16		
Selskabets lejere, finansiering og fortsatte drift	17		

NOTER

	2019 dkk	2018 dkk
1 Lejeindtægter m.v.		
Leje, Reading Hotel Operations Ltd.	1.353.298	2.342.958
Leje, Red Kangaroo (Reading) Ltd.	253.551	248.472
Lejeindtægter m.v. i alt	1.606.849	2.591.430

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 månedsvist forud og udgør p.t. GBP 30.000 p.a. og løber til 13. februar 2027.

	2019 dkk	2018 dkk
2 Administrationsomkostninger		
Selskabsadministrationshonorar	129.530	126.991
Revision, DK	19.500	19.500
Revisor, UK	14.483	13.890
Lovpligtig regnskabsindberetning	2.500	2.500
Omkostninger, vurderingsrapport	35.373	46.911
Omkostninger, vedligeholdelse/istandsættelse	415.201	567.691
Bestyrelsesansvarsforsikring	3.219	3.219
Kriminalitetsforsikring	2.317	2.317
Forsikringsvurdering	0	2.187
Rejseomkostninger	3.890	462
Diverse omkostninger	12.029	11.088
Administrationsomkostninger i alt	638.042	796.756
3 Finansielle indtægter		
Renter, kreditinstitutter	1.241	212
Kursgevinst, valuta	144.424	0
Finansielle indtægter i alt	145.665	212
4 Finansielle omkostninger		
Renter, prioritetsgæld, Canada Life	3.750.376	3.727.583
Renter, prioritetsgæld, PFA Barnaby P/S	185.307	267.413
Renter, komplementarselskab	14.696	13.991
Tilsagnsprovision, PFA Barnaby P/S	0	83.187
Kurstab, valuta	0	315.250
Finansielle omkostninger i alt	3.950.379	4.407.424

NOTER

	2019 dkk	2018 dkk
5 Værdireguleringer		
Regulering ejendom, afkastrelateret, jf. note 6	-11.191.558	-16.234.438
Regulering ejendom, kursrelateret, jf. note 6	1.160.611	-441.410
Regulering prioritetsgæld, dagsværdirelateret, jf. note 12	6.530.908	11.025.213
Regulering prioritetsgæld, kursrelateret, jf. note 12	-903.254	312.104
Regulering tillægslån, dagsværdirelateret	848.419	1.432.266
Regulering tillægslån, kursrelateret	-117.340	40.545
Regulering skyldige renter, dagsværdirelateret	6.260.432	5.471.437
Regulering skyldige renter, kursrelateret	-1.449.860	350.722
Regulering mellemregning, Canada Life, kursrelateret	536.004	-
Værdireguleringer i alt	1.674.362	1.956.439
6 Investeringsejendom		
Anskaffelsessum, bygning	107.754.731	107.754.731
Anskaffelsessum, inventar og driftsmidler	3.157.148	3.157.148
Anskaffelsessum, ejendom	110.911.879	110.911.879
Købsomkostninger	12.418.532	12.418.532
Anskaffelsessum i alt	123.330.411	123.330.411
Anskaffelsessum, ultimo, GBP	10.189.086	10.189.086
Regulering til dagsværdi, primo	-92.724.382	-76.048.534
Årets regulering, afkastrelateret	-11.191.558	-16.234.438
Årets regulering, kursrelateret	1.160.611	-441.410
Regulering til dagsværdi, ultimo	-102.755.329	-92.724.382
Dagsværdi, ultimo	20.575.082	30.606.029
Dagsværdi, ultimo, GBP	2.347.039	3.700.000

NOTER

	<u>2019</u> dkk	<u>2018</u> dkk
6 Investeringsejendom, fortsat		
Anvendte nøglefaktorer ved beregning af dagsværdi ved brug af afkastbaseret model:		
Nettolejeindtægt, GBP	200.531	
Afkastkrav	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>19.951.595</u>	
Ejendomsværdi ved et fald i afkastprocent på 0,25%	<u>21.238.794</u>	

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

Den bogførte værdi i 2018 for ejendommen var baseret på en vurdering fra ekstern mægler.

	<u>2019</u> dkk	<u>2018</u> dkk
7 Kapitalandele i tilknyttede virksomhed		
Anskaffelsessum, primo	409.799	409.799
Årets tilgang	0	0
Årets afgang	0	0
Anskaffelsessum, ultimo	<u>409.799</u>	<u>409.799</u>
Op-/nedskrivninger, primo	293.081	259.340
Årets resultat	84.873	54.896
Årets skat i datterselskab	-16.126	-10.516
Valutakursregulering	44.279	-10.639
Op-/nedskrivninger, ultimo	<u>406.107</u>	<u>293.081</u>
Regnskabsmæssig værdi, ultimo	<u>815.906</u>	<u>702.880</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>£93.072</u>

Selskabet har hjemsted i UK og ejes 100%.

NOTER

	2019 dkk	2018 dkk
8 Tilgodehavender, investorindskud		
Indskudskapital, kontant andel	48.613.182	47.093.182
Ændring kontant indskudskapital	2.480.000	1.520.000
Overført til udlån, kommanditister	-12.253.500	-12.253.500
Indbetalt, ultimo	-34.422.403	-32.738.237
Hensat til tab, egne anparter	-4.456.628	-3.960.628
Forudbetalt investorindskud	207.348	455.348
	<u>167.999</u>	<u>116.165</u>
Tilgodehavender, investorindskud i alt	167.999	116.165

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

Ultimo tilgodehavendet på t.dkk. 168 vedrører raten pr. 31. december 2019, som først forfaldt primo 2020. Beløbet er indgået til kommanditselskabet

Bestyrelsens andel af tilgodehavender, ultimo udgør i alt t.dkk 72 (2018 t.dkk 48). Der er i året opkrævet t.dkk 744 og indbetalt t.dkk 720.

	2019 dkk	2018 dkk
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>0</u>	<u>0</u>
Tilgodehavender, ultimo	0	0

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

	2019 dkk	2018 dkk
10 Andre tilgodehavender		
Mellemregning, Canada Life	5.673.151	4.989.487
Tilgodehavende moms, DK	16.441	15.874
Andre tilgodehavender	0	208.478
	<u>5.689.592</u>	<u>5.213.839</u>
Andre tilgodehavender i alt	5.689.592	5.213.839

NOTER

	2019 dkk	2018 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. 486.132, primo	48.613.182	47.093.182
Ændring i året	2.480.000	1.520.000
100 kommanditanparter á kr. 510.932, ultimo	51.093.182	48.613.182
Resthæftelse i alt, før egne anparter	1.906.818	4.386.818
Resthæftelse, egne anparter	572.045	1.316.045
Resthæftelse i alt, efter egne anparter	1.334.773	3.070.773
Pr. anpart	19.068	43.868
Ny Indskudskapital udgør:		
100 kommanditanparter á kr. 575.000, primo	57.500.000	47.500.000
Ændring i året	7.500.000	10.000.000
100 kommanditanparter á kr. 650.000, ultimo	65.000.000	57.500.000
Den kontante andel af udgør:		
100 kommanditanparter á kr. 0, ultimo	0	0
Resthæftelse i alt, før egne anparter	65.000.000	57.500.000
Resthæftelse, egne anparter	19.500.000	17.250.000
Resthæftelse i alt, efter egne anparter	45.500.000	40.250.000
Pr. anpart	650.000	575.000

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

	2019 dkk	2018 dkk
11 Egenkapital, fortsat		
Samlet Indskudskapital udgør:		
100 kommanditanparter á kr. 1.105.000, primo	110.500.000	100.500.000
Ændring i året	7.500.000	10.000.000
	<u>118.000.000</u>	<u>110.500.000</u>
Den kontante andel udgør:		
100 kommanditanparter á kr. 486.132, primo	48.613.182	47.093.182
Ændring i året	2.480.000	1.520.000
	<u>51.093.182</u>	<u>48.613.182</u>
100 kommanditanparter á kr. 510.932, ultimo	51.093.182	48.613.182
	<u>66.906.818</u>	<u>61.886.818</u>
Resthæftelse i alt, før egne anparter	66.906.818	61.886.818
	<u>20.072.045</u>	<u>18.566.045</u>
Resthæftelse, egne anparter	20.072.045	18.566.045
	<u>46.834.773</u>	<u>43.320.773</u>
Resthæftelse i alt, efter egne anparter	46.834.773	43.320.773
	<u>669.068</u>	<u>618.868</u>
Pr. anpart	669.068	618.868
	<u>669.068</u>	<u>618.868</u>
Overført resultat		
Overført resultat, primo	-49.542.616	-48.616.258
Overført af årets resultat	-1.092.798	-611.719
Valutakursregulering	44.279	-10.639
Hensat til tab, egne anparter	-496.000	-304.000
	<u>-51.087.135</u>	<u>-49.542.616</u>
Overført resultat, ultimo	-51.087.135	-49.542.616
	<u>-51.087.135</u>	<u>-49.542.616</u>
Egenkapital i alt	6.047	-929.434
	<u>6.047</u>	<u>-929.434</u>

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

NOTER

	2019 dkk	2018 dkk
12 Prioritetsgæld, Canada Life		
Prioritetsgæld, til optagelseskurs	84.448.512	84.448.512
Prioritetsgæld, nominelt, GBP	7.680.000	7.680.000
Værdiregulering, primo	-62.808.139	-51.470.822
Årets værdiregulering, renterelateret	-6.530.908	-11.025.213
Årets værdiregulering, kursrelateret	903.254	-312.104
Værdiregulering, ultimo	-68.435.793	-62.808.139
Dagsværdi, ultimo	16.012.719	21.640.373
Prioritetsgæld, dagsværdi, GBP	1.826.601	2.616.131
<u>Langfristet del:</u>		
Forfalder mere end 5 år efter statusdagen	16.012.719	21.640.373
Forfalder mellem 1 og 5 år efter statusdagen	0	0
Langfristet del i alt	16.012.719	21.640.373
<u>Kortfristet del:</u>		
Forfalder inden 1 år efter statusdagen	0	0

Dagsværdien af 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. 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 2019 ikke misligholdt.

Dagsværdien af tillægslånet er t.dkk 2.080 (nominal værdi t.dkk 8.746).

Renterne af lånene er opgjort til dagsværdi t.dkk 6.551 (nominal værdi t.dkk 27.544).

NOTER

	2019 dkk	2018 dkk
13 Prioritetsgæld, PFA Barnaby P/S		
<u>Langfristet del:</u>		
Forfalder mere end 5 år efter statusdagen	0	614.525
Forfalder mellem 1 og 5 år efter statusdagen	4.310.553	4.928.000
Langfristet del i alt	4.310.553	5.542.525
<u>Kortfristet del:</u>		
Forfalder inden 1 år efter statusdagen	1.232.000	1.264.000
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 4 år og der ikke vurderes stor forskel på den nuværende rente og den anvendte tilbagediskonteringsrente. Vi befinder os på niveau 2 i dagsværdihierarkiet		
14 Anden gæld		
Forudbetalt investorindskud	207.348	455.348
Mellemregning med ApS Habro Komplementar-48	240.797	229.244
Depositum	65.748	62.039
Skyldige renter, UK	6.551.031	7.611.227
Skyldige renter, DK	71.196	102.687
Skyldig moms, UK	108.241	39.444
Mellemregning, Reading Hotel Operations Ltd	0	207.834
Skyldige omkostninger	22.000	914.143
Anden gæld i alt	7.266.361	9.621.966

Bortset fra skyldige renter er dagsværdien af anden gæld opgjort til den nominelle restgæld, den nominelle værdi af de skyldige renter fremgår af note 12. Da den øvrige gæld er kortfristet er den amortiserede kostpris vurderet ikke at være signifikant forskellig fra den opgjorte dagsværdi. Vi befinder os således på niveau 2 i dagsværdihierarkiet.

15 Personaleforhold

Der har ikke været ansatte i årets løb.

NOTER

16 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

For 1. prioritetsgæld hos Statsautoriseret Revisionspartnerselskab er stillet følgende sikkerheder:

- Primær pant i ejendommen med regnskabsmæssig værdi t.dkk .
- Primær transport i ejendommens lejeindtægter.
- Primær pant i forsikringssummer.

For 2. prioritetsgæld hos Knud Højgaards Vej 9 er stillet følgende sikkerheder:

- Sekundær pant i ejendommen med regnskabsmæssig værdi t.dkk .
- Sekundær transport i ejendommens lejeindtægter.
- Sekundær pant i forsikringssummer.
- Primær pant i kommanditselskabets likvide midler med regnskabsmæssig værdi t.dkk 548.
- Primær pant i kommanditisternes indbetalingsforpligtelse og resthæftelse under Oprindelig Indskudskapital overfor kommanditselskabet.
- Pant i ejendommen på t.dkk 5.423, som kan gøres gældende ved salg af ejendommen.

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 2020. Skulle 1. prioritetslångiver på denne baggrund vælge at opsige lånene i 2020, 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.

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registereret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Tom Bak

Bestyrelsesformand

Serienummer: PID:9208-2002-2-074881872993

IP: 87.58.xxx.xxx

2020-05-15 13:53:42Z

NEM ID 

Martin Landt Sjøtlov

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-605945381816

IP: 5.186.xxx.xxx

2020-05-17 19:55:17Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: V00CE-7YTFE-IXCU-M12YJ-FHBFD-4YZQ0

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>