

K/S Habro-Lancaster

Amaliegade 27
1256 København K

Årsrapport for 2016

(9. regnskabsår)

CVR nr. 30509722

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling den 29. maj 2017

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 2016 - Aktiver	12
Balance pr. 31. december 2016 - Passiver	13
Noter til årsrapporten	14 - 20

LEDELSESPÅTEGNING

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapport for 2016 for K/S Habro-Lancaster.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med selskabets vedtægter samt årsregnskabsloven.

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

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

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

København, den 29. maj 2017

I bestyrelsen:

Lars Bo Koch (formand)

Anders Ryberg

Ebbe Høj

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Til kapitalejerne i K/S Habro-Lancaster

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Habro-Lancaster 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.

Væsentlig usikkerhed om fortsat drift

Uden at modificere vores konklusion henleder vi opmærksomheden på note 17 i regnskabet, hvoraf fremgår, at selskabets misligholdte 1. prioritetslån enten skal rekonstrueres og refinansieres i 2017, eller at ejendommen skal sælges. Der er således for indeværende væsentlig usikkerhed omkring selskabets fremtidige finansiering. Ledelsen og administrator forventer, at der kan opnås tilstrækkelig finansiering til at kunne fortsætte driften og aflægges 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 29. maj 2017

Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr.: 32895468

Carsten Collin
statsautoriseret revisor

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet K/S Habro-Lancaster
Amaliegade 27
1256 København K

CVR-nr.: 30509722
Hjemsted: København
Regnskabsår: 1. januar 2016 - 31. december 2016

Komplementar ApS Habro Komplementar-60

Bestyrelse Lars Bo Koch (formand)
Anders Ryberg
Ebbe Høj

Selskabsadm. ApS Habro Komplementar-60
Amaliegade 27
1256 København K

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

LEDELSESBERETNING

Hovedaktivitet

Virksomhedens væsentligste aktivitet består i udlejning af ejendommen 7-17 Market Street, Lancaster, England.

Resultat for regnskabsåret 2016

Selskabets resultat før værdiregulering m.v. udgør t.dkk -1.592.

Regulering af ejendom og gæld udgør netto en omkostning på t.dkk 6.756.

Årets resultat udviser et underskud på t.dkk 8.347.

Egenkapital pr. 31. december 2016

Selskabets egenkapital pr. 31. december 2016 udgør t.dkk -13.381.

Kommanditselskabet ejer 10 (10%) egne anparter i selskabet.

Selskabets lejer, finansiering og fortsatte drift

Selskabets lejer, Bhs Ltd., gik i 2016 i betalingsstandsning og fraflyttede lejemålet i august 2016. Der arbejdes på at finde en ny lejer. Det forventes dog, at lejeniveauet vil blive væsentligt lavere.

Lejers betalingsstandsning og fraflytning har medført, at 1. prioritetsgælden ikke er serviceret fuldt ud efter betalingsstandsningen.

Der er to scenarier for selskabet i 2017. Det ene scenarie er, at 1. prioritetsgælden bliver rekonstrueret og refinansieret ved optagelse af et nyt lån hos ny långiver. Der forhandles med långiver om rekonstruktion, men udfaldet af forhandlingerne og optagelse af et nyt lån hos ny långiver er forbundet med usikkerhed. Det andet scenarie er, at såfremt det ikke sker, skal ejendommen sælges, og det forventes, at den del, som salgsprovenuet ikke dækker af 1. prioritetsgælden, vil blive eftergivet. Ledelsen og administrator forventer, på grundlag af erfaringer fra tidligere lignende forhandlingsforløb, at kunne forhandle aftaler på plads med långiver og eventuel ny långiver, der sikrer tilstrækkelig finansiering til, at selskabet kan fortsætte driften i 2017. I overensstemmelse hermed aflægges årsregnskabet efter going concern princippet.

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-Lancaster 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.

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.

Værdireguleringer foretages over resultatopgørelsen.

Tilgodehavender

Der foretages individuel vurdering af debitorerne og nedskrivninger finder sted, hvor det vurderes at være påkrævet.

Gældsforpligtelser

De med investeringsjendommen 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	1	1.969.309	3.487.211
Driftsomkostninger	2	-124.813	-85.982
Lejeindtægter i alt		1.844.496	3.401.229
Administrationsomkostninger	3	-289.401	-263.051
Resultat før finansielle poster m.v.		1.555.095	3.138.178
Finansielle indtægter	4	123.756	232.704
Finansielle omkostninger	5	-3.270.497	-3.449.729
Resultat før værdiregulering		-1.591.646	-78.847
Værdireguleringer	6	-6.755.659	-3.130.275
ÅRETS RESULTAT		-8.347.305	-3.209.122
Resultatdisponering			
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		-8.347.305	-3.209.122
		-8.347.305	-3.209.122

BALANCE PR. 31. december 2016**AKTIVER**

	<u>Note</u>	<u>31.12.2016</u> dkk	<u>31.12.2015</u> dkk
Anlægsaktiver			
Materielle anlægsaktiver			
Investeringsejendom	7	23.444.640	51.993.135
Materielle anlægsaktiver i alt		23.444.640	51.993.135
ANLÆGSAKTIVER I ALT		23.444.640	51.993.135
Omsætningsaktiver			
Tilgodehavender			
Udlån, kommanditister	9	535.466	1.523.894
Andre tilgodehavender	10	28.928	30.648
Periodeafgrænsningsposter, ejendomsadm. honorar		7.381	8.595
Tilgodehavender i alt		571.775	1.563.137
Likvide beholdninger		1.481.405	2.683.544
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT		2.053.180	4.246.681
AKTIVER I ALT		25.497.820	56.239.816

BALANCE PR. 31. december 2016**PASSIVER**

	<u>Note</u>	<u>31.12.2016</u> dkk	<u>31.12.2015</u> dkk
Egenkapital			
Indskudskapitalen udgør kr. 34.000.000.			
Kontant andel af indskudskapital	11	11.025.000	11.025.000
Overført resultat	11	-24.406.237	-16.063.996
EGENKAPITAL I ALT		-13.381.237	-5.038.996
Gældsforpligtelser			
Langfristede gældsforpligtelser			
Prioritetsgæld, Canada Life	12	0	44.802.437
Prioritetsgæld, HSH Nordbank	13	13.200.000	14.200.000
Langfristede gældsforpligtelser i alt		13.200.000	59.002.437
Kortfristede gældsforpligtelser			
Prioritetsgæld, Canada Life	12	23.072.309	203.757
Prioritetsgæld, HSH Nordbank	13	1.000.000	1.000.000
Anden gæld	14	1.606.748	1.072.618
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		25.679.057	2.276.375
GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT		38.879.057	61.278.812
PASSIVER I ALT		25.497.820	56.239.816
Personaleforhold	15		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	16		
Selskabets lejer, finansiering og fortsatte drift	17		

NOTER

	2016	2015
	dkk	dkk
	<u> </u>	<u> </u>
1 Lejeindtægter		
Leje	1.969.309	3.435.615
forsikring	0	51.596
	<u> </u>	<u> </u>
Lejeindtægter i alt	<u>1.969.309</u>	<u>3.487.211</u>
Den indtægtsførte leje udgør den modtagne leje fra Bhs Limited, indtil de fraflyttede lejemålet.		
	2016	2015
	dkk	dkk
	<u> </u>	<u> </u>
2 Driftsomkostninger		
Forsikring	48.548	51.596
Ejendomsadministrationshonorar	32.158	34.386
Omkostninger, drift ejendom	44.107	0
	<u> </u>	<u> </u>
Driftsomkostninger i alt	<u>124.813</u>	<u>85.982</u>
3 Administrationsomkostninger		
Selskabsadministrationshonorar	118.715	166.388
Honorar, VAT-agent, UK	11.905	14.079
Revision, DK	19.000	18.500
Lovpligtig regnskabsindberetning	2.500	2.500
Revisor, UK	14.607	15.573
Låneomkostninger	0	30.000
Bestyrelsesansvarsforsikring	3.219	3.219
Omkostninger, CVA Bhs Ltd.	112.698	0
Diverse omkostninger	6.757	12.792
	<u> </u>	<u> </u>
Administrationsomkostninger i alt	<u>289.401</u>	<u>263.051</u>
4 Finansielle indtægter		
Renter, kreditinstitutter	676	1.306
Renter, investorer	123.080	51.686
Renter, øvrige	0	2
Kursgevinst, valuta	0	179.710
	<u> </u>	<u> </u>
Finansielle indtægter i alt	<u>123.756</u>	<u>232.704</u>
5 Finansielle omkostninger		
Renter, prioritetsgæld, Canada Life	2.570.819	2.973.400
Renter, prioritetsgæld, HSH Nordbank	412.265	464.938
Renter, komplementarselskab	11.952	11.391
Kurstab, valuta	275.461	0
	<u> </u>	<u> </u>
Finansielle omkostninger i alt	<u>3.270.497</u>	<u>3.449.729</u>

NOTER

	2016	2015
	dkk	dkk
	<u> </u>	<u> </u>
6 Værdireguleringer		
Regulering ejendom, afkastrelateret, jf. note 7	-24.691.005	-4.273.120
Regulering ejendom, kursrelateret, jf. note 7	-3.857.490	3.069.127
Regulering prioritetsgæld, renterelateret, jf. note 12	17.986.012	728.332
Regulering prioritetsgæld, kursrelateret, jf. note 12	3.806.824	-2.654.614
	<u> </u>	<u> </u>
Værdireguleringer i alt	-6.755.659	-3.130.275
	<u> </u>	<u> </u>
7 Investeringsejendom		
Anskaffelsessum	55.060.395	55.060.395
Købsomkostninger	6.659.444	6.659.444
	<u> </u>	<u> </u>
Anskaffelsessum i alt	61.719.839	61.719.839
	<u> </u>	<u> </u>
Anskaffelsessum, ultimo, GBP	5.850.000	5.850.000
	<u> </u>	<u> </u>
Regulering til dagsværdi, primo	-9.726.704	-8.522.711
Årets regulering, afkastrelateret	-24.691.005	-4.273.120
Årets regulering, kursrelateret	-3.857.490	3.069.127
	<u> </u>	<u> </u>
Regulering til dagsværdi, ultimo	-38.275.199	-9.726.704
	<u> </u>	<u> </u>
Dagsværdi, ultimo	23.444.640	51.993.135
	<u> </u>	<u> </u>
Dagsværdi, ultimo, GBP	2.700.000	5.141.777
	<u> </u>	<u> </u>

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

Nettolejeindtægt, GBP (estimeret lejeniveau)	340.000
Afkastkrav	6,25%
Reduktion for standard engelske handelsomkostninger	5,76%

Udsving i afkastkravet vil give følgende ejendomsværdi i DKK:

Ejendomsværdi ved en stigning i afkastprocent på 0,25%	<u>49.993.399</u>
Ejendomsværdi ved et fald i afkastprocent på 0,25%	<u>54.159.516</u>

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

Den i 2016 bogførte værdi for ejendommen er baseret på købstilbud modtaget i 2017. Derfor er der ikke angivet sammenligningstal for input i afkastmodellen som sidste år.

NOTER

	2016	2015
	dkk	dkk
	<u> </u>	<u> </u>
8 Tilgodehavender, investorindskud		
Indskudskapital, kontant andel	11.025.000	11.025.000
Indbetalt, ultimo	-11.025.000	-11.025.000
	<u> </u>	<u> </u>
Tilgodehavender, investorindskud i alt	0	0
	<u> </u>	<u> </u>
9 Udlån, kommanditister		
Udlån, kommanditister	8.240.000	8.240.000
Renter udlån, kommanditister	1.429.690	1.413.481
Indbetalt, ultimo	-8.154.133	-7.144.432
Hensættelse til imødegåelse af tab	-980.091	-985.155
	<u> </u>	<u> </u>
Udlån, kommanditister, ultimo	535.466	1.523.894
	<u> </u>	<u> </u>

Af ultimo tilgodehavendet på t.dkk 535 vedrører t.dkk 88 raten pr. 31. december 2016, som først forfalder primo 2017, samt t.dkk 447 på tidligere rater.

Bestyrelsens andel af tilgodehavender, ultimo udgør i alt t.dkk 348 (2015 t.dkk 742). Der er i året indbetalt t.dkk 508 til dækning af gældsbreve, heraf er t.dkk 114 renter.

NOTER

	2016	2015
	dkk	dkk
	<u> </u>	<u> </u>
10 Andre tilgodehavender		
Tilgodehavende moms, UK	14.089	3.600
Tilgodehavende moms, DK	14.839	27.048
	<u> </u>	<u> </u>
Andre tilgodehavender i alt	28.928	30.648
	<u> </u>	<u> </u>
11 Egenkapital		
Indskudskapital udgør:		
100 kommanditanparter á kr. 340.000, ultimo	34.000.000	34.000.000
	<u> </u>	<u> </u>
Den kontante andel af indskudskapital udgør:		
100 kommanditanparter á kr. 110.250, ultimo	11.025.000	11.025.000
	<u> </u>	<u> </u>
Resth. i alt, før egne anp., ekskl. udlån, kommanditister	22.975.000	22.975.000
	<u> </u>	<u> </u>
Resthæftelse, egne anparter	2.297.500	2.297.500
	<u> </u>	<u> </u>
Resth. i alt, efter egne anp., ekskl. udlån, kommanditister	20.677.500	20.677.500
	<u> </u>	<u> </u>
Pr. anpart	229.750	229.750
	<u> </u>	<u> </u>
Overført resultat		
Overført resultat, primo	-16.063.996	-12.700.426
Overført af årets resultat	-8.347.305	-3.209.122
Hensættelse til imødegåelse af tab	5.064	-154.448
	<u> </u>	<u> </u>
Overført resultat, ultimo	-24.406.237	-16.063.996
	<u> </u>	<u> </u>
Egenkapital i alt	-13.381.237	-5.038.996
	<u> </u>	<u> </u>

Kommanditselskabet ejer 10 (10%) egne anparter i selskabet.

NOTER

	2016	2015
	dkk	dkk
12 Prioritetsgæld, Canada Life		
Prioritetsgæld, til optagelseskurs	44.061.526	44.202.575
Prioritetsgæld, nominelt, GBP	4.684.705	4.699.702
Værdiregulering, primo	803.619	-1.122.663
Årets værdiregulering, renterelateret	-17.986.012	-728.332
Årets værdiregulering, kursrelateret	-3.806.824	2.654.614
Værdiregulering, ultimo	-20.989.217	803.619
Dagsværdi, ultimo	23.072.309	45.006.194
Prioritetsgæld, dagsværdi, GBP	2.657.121	4.450.815
<u>Langfristet del:</u>		
Forfalder mere end 5 år efter statusdagen	0	43.850.612
Forfalder mellem 1 og 5 år efter statusdagen	0	951.825
Langfristet del i alt	0	44.802.437
<u>Kortfristet del:</u>		
Forfalder inden 1 år efter statusdagen	23.072.309	203.757

Dagsværdien for den fastforrentede prioritetsgæld er opgjort som nominel restgæld reguleret for den tilbagediskonterede sum af forskelsrenter i fastrenteperioden, korrigeret for kreditrisikoen relateret til de etablerede sikkerheder. Forskelsrenten opgøres som differencen mellem markedsrenten på statustidspunktet og renten i fastrenteperioden. Lejer Bhs Ltd. gik i betalingsstandsning og fraflyttede ejendommen i august 2016. Der er ikke fundet en ny lejer, men det forventes, at lejeniveauet bliver væsentligt lavere. Ejendommens dagsværdi er i den forbindelse nedskrevet til en vurderet dagsværdi på 23,4 mio. dkk. jf. note 7. 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 til at være nogenlunde 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 betalingsstandsning og fraflytning har medført, at 1. prioritetsgælden ikke er serviceret fuldt ud efter betalingsstandsningen, der henvises i øvrigt til note 17. Rente- og valutarisikoen, der knytter sig til lånet, vurderes i den nuværende situation i al væsentlighed afdækket af den for lånet etablerede sikkerhed i ejendommen jf. note 16.

NOTER

	2016	2015
	dkk	dkk
	<hr/>	<hr/>
13 Prioritetsgæld, HSH Nordbank		
<u>Langfristet del:</u>		
Forfalder mere end 5 år efter statusdagen	0	0
Forfalder mellem 1 og 5 år efter statusdagen	13.200.000	14.200.000
	<hr/>	<hr/>
Langfristet del i alt	13.200.000	14.200.000
	<hr/>	<hr/>
<u>Kortfristet del:</u>		
Forfalder inden 1 år efter statusdagen	1.000.000	1.000.000
	<hr/>	<hr/>
Da gælden forfalder februar 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.		
14 Anden gæld		
Mellemregning med ApS Habro Komplementar-60	195.842	186.640
Skyldige renter	1.319.521	802.178
Skyldige omkostninger	91.385	83.800
	<hr/>	<hr/>
Anden gæld i alt	1.606.748	1.072.618
	<hr/>	<hr/>

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.
- Primær pant i deponeringskonto i National Westminster Bank Plc.

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 overfor kommanditselskabet.

NOTER

17 Selskabets lejer, finansiering og fortsatte drift

Selskabets lejer, Bhs Ltd., gik i 2016 i betalingsstandsning og fraflyttede lejemålet i august 2016. Der arbejdes på at finde en ny lejer. Det forventes dog, at lejeniveauet vil blive væsentligt lavere.

Lejers betalingsstandsning og fraflytning har medført, at 1. prioritetsgælden ikke er serviceret fuldt ud efter betalingsstandsningen.

Der er to scenarier for selskabet i 2017. Det ene scenarie er, at 1. prioritetsgælden bliver rekonstrueret og refinansieret ved optagelse af et nyt lån hos ny långiver. Der forhandles med långiver om rekonstruktion, men udfaldet af forhandlingerne og optagelse af et nyt lån hos ny långiver er forbundet med usikkerhed. Det andet scenarie er, at såfremt det ikke sker, skal ejendommen sælges, og det forventes, at den del, som salgsprovenuet ikke dækker af 1. prioritetsgælden, vil blive eftergivet. Ledelsen og administrator forventer, på grundlag af erfaringer fra tidligere lignende forhandlingsforløb, at kunne forhandle aftaler på plads med långiver og eventuel ny långiver, der sikrer tilstrækkelig finansiering til, at selskabet kan fortsætte driften i 2017. I overensstemmelse hermed aflægges årsregnskabet efter going concern princippet.