

K/S Habro-Southampton

Amaliegade 27
1256 København K

Årsrapport for 2016

(9. regnskabsår)

CVR nr. 30809866

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling den 19. maj 2017

Dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4 - 6
Selskabsoplysninger	7
Ledelsesberetning	8
Anvendt regnskabspraksis	9 - 11
Resultatopgørelse	12
Balance pr. 31. december 2016 - Aktiver	13
Balance pr. 31. december 2016 - Passiver	14
Noter til årsrapporten	15 - 22

LEDELSESPÅTEGNING

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

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 og koncernens 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 19. maj 2017

I bestyrelsen:

Peter Johansen (formand)

Sten Hatting Søgaard

Lars Svenning Andersen

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Til kapitalejerne i K/S Habro-Southampton

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Habro-Southampton for regnskabsåret 1. januar 2016 - 31. december 2016, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter for såvel koncern som moderselskab. 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 18 i regnskabet, hvoraf fremgår, at koncernens misligholdte 1. prioritetslån samt 2. prioritetslån skal rekonstrueres og refinansieres i 2017. Det er således for indeværende væsentlig usikkerhed omkring koncernens fremtidige finansiering. Ledelsen og administrator forventer, at der vil blive underskrevet aftale med ny lejer i 2017, hvorefter der forventeligt kan opnås tilstrækkelig finansiering til at kunne fortsætte driften og aflægger 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 fejlinformation, 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 19. maj 2017

Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr.: 32895468

Carsten Collin
statsautoriseret revisor

SELSKABSOPLYSNINGER

- Selskabet** K/S Habro-Southampton
Amaliegade 27
1256 København K
- CVR-nr.: 30809866
Hjemsted: København
Regnskabsår: 1. januar 2016 - 31. december 2016
- Komplementar** ApS Habro Komplementar-53
- Bestyrelse** Peter Johansen (formand)
Sten Hatting Søgaard
Lars Svenning Andersen
- Selskabsadm.** ApS Habro Komplementar-53
Amaliegade 27
1256 København K
- Revision** Beierholm
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Knud Højgaards Vej 9
2860 Søborg
CVR-nr.: 32895468
- Tilknyt. selskaber** Habro-56, Kommanditaktieselskab
ApS Habro Komplementar-56
- alle 100% ejet og med hjemsted i København

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktivitet

Virksomhedens væsentligste aktivitet består i udlejning af ejendommen beliggende 48/50 Above Bar Street, Southampton, England.

Resultat for regnskabsåret 2016

Koncernens resultat før værdiregulering m.v. udgør t.dkk -1.368.

Regulering af ejendom og gæld udgør netto en omkostning på t.dkk 842.

Årets resultat udviser et underskud på t.dkk 2.213.

Egenkapital pr. 31. december 2016

Koncernens egenkapital pr. 31. december 2016 udgør t.dkk -2.793.

Koncernens lejer, finansiering og fortsatte drift

Koncernens lejer, Bhs Ltd., gik i 2016 i betalingsstandsning og fraflyttede lejemålet i august 2016. Der arbejdes på at finde en ny lejer. Det forventes at lejeniveauet vil blive nogenlunde det samme, dog med en lejefri periode.

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

1. prioritetsgælden forventes i 2017 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. Såfremt der mod forventning ikke indgås aftale med 1. prioritetslångiver og ny långiver, skal lånet indfries, og ejendommen skal sælges. Ledelsen og administrator forventer på grundlag af erfaringer fra tidligere lignende forhandlingsforløb at kunne forhandle aftaler på plads med långiver og ny långiver, der sikrer tilstrækkelig finansiering til, at selskabet kan fortsætte driften i 2017. I overensstemmelse hermed aflægges årsregnskabet efter going concern princippet.

Der er tilsagn på lånet hos Habro Southampton Invest ApS til 30. juni 2017. Lånet forventes i 2017 forlænget eller refinansieret ved optagelse af et nyt lån. Det er ledelsens vurdering baseret på tidligere erfaringer med Habro Southampton Invest ApS og de førte drøftelser, at den nødvendige forlængelse eller refinansiering af lånet vil blive gennemført, hvorfor årsregnskabet i overensstemmelse hermed er udarbejdet 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-Southampton for 2016 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B samt kommanditselskabets vedtægter. Selskabet har tilvalgt at anvende equity-metoden ved målingen af kapitalandele i tilknyttede selskaber.

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:

Konsolidering

Koncernregnskabet er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder, i henhold til årsregnskabsloven §113.

Koncernregnskabet omfatter moderselskabet K/S Habro-Southampton og virksomheder, hvori moderselskabet direkte eller indirekte besidder mere end 50% af stemmerettighederne eller på anden måde har en bestemmende indflydelse.

Datterselskabernes regnskaber er udarbejdet efter den samme regnskabspraksis, som er benyttet i moderselskabet. Koncernregnskabet udarbejdes ved at sammendrage regnskaber for moderselskabet og dattervirksomhederne ved sammenlægning af regnskabsposter med ensartet indhold.

Koncerninterne indtægter, omkostninger, avancer samt mellemværender elimineres.

Moderselskabets og dattervirksomhedernes kapitalandele i datterselskaber udlignes med den forholdsmæssige andel af dattervirksomhedernes regnskabsmæssige værdi.

Nyerhvervede og afhændede koncernvirksomheder medtages i koncernresultatopgørelsen for ejerperioden. Sammenligningstallene korrigeres ikke for frasolgte eller ny erhvervede virksomheder.

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.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS (fortsat)

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.

Resultat af kapitalandele i dattervirksomheder

I moderselskabets resultatopgørelse medtages den til ejerinteressens størrelse svarende forholdsmæssige andel af dattervirksomhedernes overskud eller underskud, korrigeret for koncerninterne avancer.

Skat

Idet K/S Habro-Southampton og Habro-56, Kommanditaktieselskab (datter-kommanditaktieselskab) ikke er selvstændige skattesubjekter, omfatter regnskabet ikke skat af kommanditselskabet og kommanditaktieselskabets driftsresultater. Skatten i resultatopgørelsen består af afsat skat i ApS Habro Komplementar-56, som er 100% ejet af K/S Habro-Southampton.

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.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS (fortsat)

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 markedrenten 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.

Værdireguleringer foretages over resultatopgørelsen.

RESULTATOPGØRELSE for perioden 1. januar 2016 - 31. december 2016

	Note	Koncern 2016 dkk	Koncern 2015 dkk	Moder 2016 dkk	Moder 2015 dkk
Lejeindtægter	1	1.445.790	2.707.686	0	0
Lejeindtægter i alt		1.445.790	2.707.686	0	0
Administrationsomkostninger	2	-403.367	-189.799	-154.806	-33.581
Resultat før finansielle poster m.v.		1.042.423	2.517.887	-154.806	-33.581
Resultat af kapitalandele i tilknyttede virk.	3	0	0	-2.294.462	343.578
Resultat før finansiering m.v.		1.042.423	2.517.887	-2.449.268	309.997
Finansielle indtægter	4	123.981	156.515	462.276	492.112
Finansielle omkostninger	5	-2.534.824	-2.873.220	-226.096	-252.660
Resultat før værdiregulering		-1.368.420	-198.818	-2.213.088	549.449
Værdireguleringer	6	-841.984	750.992	0	0
Årets resultat før skat		-2.210.404	552.174	-2.213.088	549.449
Skat af årets resultat		-2.684	-2.725	0	0
ÅRETS RESULTAT		-2.213.088	549.449	-2.213.088	549.449
Resultatdisponering					
Forslag til resultatdisponering					
Overført resultat		-2.213.088	549.449	-2.213.088	549.449
		-2.213.088	549.449	-2.213.088	549.449

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

		Koncern	Koncern	Moder	Moder
		31.12.2016	31.12.2015	31.12.2016	31.12.2015
	Note	dkk	dkk	dkk	dkk
Anlægsaktiver					
Materielle anlægsaktiver					
Investeringsejendom	7	37.134.929	42.168.483	0	0
Materielle anlægsaktiver i alt		37.134.929	42.168.483	0	0
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	3	0	0	197.666	188.221
Finansielle anlægsaktiver i alt		0	0	197.666	188.221
ANLÆGSAKTIVER I ALT		37.134.929	42.168.483	197.666	188.221
Omsætningsaktiver					
Tilgodehavender					
Tilgodehavender, investorindskud	8	0	0	0	0
Udlån, kommanditister	9	4.167.411	5.134.304	4.167.411	5.134.304
Udlån, Habro-56, kommanditaktieselskab	10	0	0	0	1.227.578
Andre tilgodehavender	11	178.110	264.537	279.539	355.052
Tilgodehavende leje		0	59.969	0	0
Periodeafgrænsningsposter, ejd.adm.honorar		6.621	0	0	0
Tilgodehavender i alt		4.352.142	5.458.810	4.446.950	6.716.934
Likvide beholdninger		900.053	739.764	656.995	717.764
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT		5.252.195	6.198.574	5.103.945	7.434.698
AKTIVER I ALT		42.387.124	48.367.057	5.301.611	7.622.919

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

	Note	Koncern 31.12.2016 dkk	Koncern 31.12.2015 dkk	Moder 31.12.2016 dkk	Moder 31.12.2015 dkk
Egenkapital					
Indskudskapitalen udgør kr. 28.800.000.					
Kontant andel af indskudskapital	12	20.112.895	20.112.895	20.112.895	20.112.895
Overført resultat	12	-22.906.092	-20.693.004	-22.906.092	-20.693.004
EGENKAPITAL I ALT		-2.793.197	-580.109	-2.793.197	-580.109
Negativ indre værdi, tilknyttede virksomheder	10	0	0	490.703	0
Hensættelser, i alt		0	0	490.703	0
Gældsforpligtelser					
Langfristede gældsforpligtelser					
Prioritetsgæld, Canada Life	13	0	39.937.834	0	0
Prioritetsgæld, Habro Southampt. Inv. ApS	14	0	7.300.000	0	7.300.000
Langfristede gældsforpligtelser i alt		0	47.237.834	0	7.300.000
Kortfristede gældsforpligtelser					
Prioritetsgæld, Canada Life	13	35.813.037	128.599	0	0
Prioritetsgæld, Habro Southampt. Inv. ApS	14	7.300.000	600.000	7.300.000	600.000
Anden gæld	15	2.067.284	980.733	304.105	303.028
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		45.180.321	1.709.332	7.604.105	903.028
GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT		45.180.321	48.947.166	7.604.105	8.203.028
PASSIVER I ALT		42.387.124	48.367.057	5.301.611	7.622.919
Personaleforhold	16				
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	17				

NOTER

	Koncern 2016 dkk	Koncern 2015 dkk
1 Lejeindtægter		
Lejeindtægter	1.781.573	3.082.629
Grundleje	-335.783	-374.943
Lejeindtægter i alt	1.445.790	2.707.686

Den indtægtsførte leje udgør leje fra Bhs Limited, indtil de fraflyttede lejemålet.

	Koncern 2016 dkk	Koncern 2015 dkk	Moder 2016 dkk	Moder 2015 dkk
2 Administrationsomkostninger				
Selskabsadministrationshonorar	83.060	81.432	14.420	14.137
Ejendomsadministrationshonorar	28.848	30.727	0	0
Honorar, VAT-agent, UK	10.679	12.630	0	0
Revision, DK	30.563	29.750	11.563	11.250
Lovpligtig regnskabsindberetning	5.625	5.625	3.125	3.125
Revisor, UK	14.607	15.573	0	0
Forsikring	5.622	5.920	3.219	3.219
Omkostninger, genudlejning	75.839	0	0	0
Omkostninger, CVA Bhs Ltd.	21.196	0	0	0
Diverse omkostninger	127.328	8.142	122.479	1.850
Administrationsomkostninger i alt	403.367	189.799	154.806	33.581

NOTER

	Moder 2016 dkk	Moder 2015 dkk
3 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		
Anskaffelsessum, primo	10.225.000	10.225.000
Årets tilgang	0	0
Anskaffelsessum, ultimo	<u>10.225.000</u>	<u>10.225.000</u>
Op-/nedskrivninger, primo	-20.399.583	-20.743.161
Årets resultat	-2.291.778	346.303
Skat af årets resultat	-2.684	-2.725
Op-/nedskrivninger, ultimo	<u>-22.694.045</u>	<u>-20.399.583</u>
Regnskabsmæssig værdi, ultimo	<u>-12.469.045</u>	<u>-10.174.583</u>

Den bogførte værdi og egenkapitalen i datterselskaberne fordeler sig således:

	<u>Nominelt</u>	<u>Egenkapital</u>
Habro-56, Kommanditaktieselskab	10.100.000	-12.666.711
ApS Habro Komplementar-56	125.000	197.666
I alt	<u>10.225.000</u>	<u>-12.469.045</u>

	Koncern 2016 dkk	Koncern 2015 dkk	Moder 2016 dkk	Moder 2015 dkk
4 Finansielle indtægter				
Renter, kreditinstitutter	0	216	0	211
Renter, udlån, Habro-56, KAS	0	0	269.699	273.253
Renter, mellemregning, Habro-56, KAS	0	0	68.596	62.351
Renter, mellemr., Habro Southampt. Inv. ApS	2.235	2.172	2.235	2.172
Renter, udlån, kommanditister	121.746	154.125	121.746	154.125
Renter, øvrige	0	2	0	0
Finansielle indtægter i alt	<u>123.981</u>	<u>156.515</u>	<u>462.276</u>	<u>492.112</u>
5 Finansielle omkostninger				
Renter, prioritetsgæld, Canada Life	2.254.079	2.619.985	0	0
Renter, prioritetsg., Habro Southampt. Inv. ApS	213.596	240.801	213.596	240.801
Renter, komplementarselskab	12.443	11.859	12.443	11.859
Renter, kreditinstitutter	4	2	0	0
Renter, øvrige	98	125	0	0
Kurstab, valuta	54.604	448	57	0
Finansielle omkostninger i alt	<u>2.534.824</u>	<u>2.873.220</u>	<u>226.096</u>	<u>252.660</u>

NOTER

	Koncern 2016 dkk	Koncern 2015 dkk	Moder 2016 dkk	Moder 2015 dkk
6 Værdireguleringer				
Reg. ejendom, afkastrelateret, jf. note 7	1.076.483	-14.073		
Reg. ejendom, kursrelateret, jf. note 7	-6.110.037	2.489.183		
Reg. prioritetsgæld, renterelateret, jf. note 13	-1.706.336	638.298		
Reg. prioritetsgæld, kursrelateret, jf. note 13	5.897.906	-2.362.416		
Værdireguleringer i alt	-841.984	750.992		
7 Investeringsejendom				
Anskaffelsessum	52.787.555	52.787.555		
Købsomkostninger	3.855.077	3.855.077		
Anskaffelsessum i alt	56.642.632	56.642.632		
Anskaffelsessum, ultimo, GBP	5.650.000	5.650.000		
Regulering til dagsværdi, primo	-14.474.149	-16.949.259		
Årets regulering, afkastrelateret	1.076.483	-14.073		
Årets regulering, kursrelateret	-6.110.037	2.489.183		
Regulering til dagsværdi, ultimo	-19.507.703	-14.474.149		
Dagsværdi, ultimo	37.134.929	42.168.483		
Dagsværdi, ultimo, GBP	4.276.641	4.170.184		

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

Nettolejeindtægt, GBP	272.800	268.400
Afkastkrav	5,70%	6,08%
Reduktion for standard engelske handelsomk.	6,80%	5,76%

Udsving i afkastkravet vil give følgende ejendomsværdi i DKK:

Ejd.værdi ved en stign. i afkastpr. på 0,25%	35.574.638	40.503.061
Ejd.værdi ved et fald i afkastprocent på 0,25%	38.838.366	43.976.737

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

NOTER

	Koncern 2016 dkk	Koncern 2015 dkk	Moder 2016 dkk	Moder 2015 dkk
8 Tilgodehavender, investorindskud				
Indskudskapital, kontant andel	20.112.895	20.112.895	20.112.895	20.112.895
Heraf overført til udlån, kommanditister	-8.658.000	-8.658.000	-8.658.000	-8.658.000
Indbetalt, ultimo	-11.454.895	-11.454.895	-11.454.895	-11.454.895
Tilgodehavender, investorindskud i alt	0	0	0	0
9 Udlån, kommanditister				
Udlån, kommanditister	8.658.000	8.658.000	8.658.000	8.658.000
Renter, udlån kommanditister	1.288.631	1.166.884	1.288.631	1.166.884
Indbetalt, ultimo	-5.779.220	-4.690.580	-5.779.220	-4.690.580
Udlån, kommanditister, ultimo	4.167.411	5.134.304	4.167.411	5.134.304
Udlån, kommanditister, ultimo består af				
2008 tegning	74.088	427.413	74.088	427.413
2010 tegning	413.005	545.255	413.005	545.255
2011 tegning	711.612	822.349	711.612	822.349
2012 tegning	2.487.440	2.829.752	2.487.440	2.829.752
Raten pr. 31/12	190.941	190.311	190.941	190.311
Forfaldne rater	290.325	319.224	290.325	319.224
Udlån, kommanditister, ultimo	4.167.411	5.134.304	4.167.411	5.134.304

Af ultimo tilgodehavendet på t.dkk 4.167 vedrører t.dkk 191 ydelsen pr. 31. december 2016, som først forfaldt primo 2017, samt t.dkk 290 på tidligere rater. Der udestår heraf et tilgodehavende på t.dkk 294 fra en kommanditist.

Ydelser til kommanditselskabet fordeler sig således:

	I alt ekskl. rente 25 anparter 2008 tegning	I alt ekskl. rente 10 anparter 2010 tegning	I alt ekskl. rente 11 anparter 2011 tegning	I alt ekskl. rente 34 anparter 2012 tegning
år 2017	74.088	82.960	110.495	339.830
år 2018	0	86.940	115.808	354.450
år 2019	0	91.130	115.808	352.478
år 2020	0	90.440	121.374	367.642
år 2021	0	61.535	121.638	383.418
år 2022	0	0	126.489	379.610
år 2023	0	0	0	310.012
I alt	74.088	413.005	711.612	2.487.440

Indbetalingerne indbetales kvartalsvis bagud. Udover ovennævnte indbetalinger kommer renter af den til enhver tid værende restgæld.

Bestyrelsens andel af tilgodehavender, ultimo udgør i alt t.dkk 828 (2015 t.dkk 1.070). Der er i året opkrævet t.dkk 0 og indbetalt t.dkk 268 til dækning af gældsbreve, heraf er t.dkk 26 renter.

NOTER

	Koncern 2016 dkk	Koncern 2015 dkk	Moder 2016 dkk	Moder 2015 dkk
10 Udlån, Habro-56, Kommanditaktieselskab				
Udlån med Habro-56, Kommanditaktieselskab			9.570.134	9.299.623
Mellemregn. med Habro-56, Kommanditakties.			2.605.874	2.290.759
Neg. indre værdi Habro-56, Kommanditakties.			-12.666.711	-10.362.804
Udlån, Habro-56, Kommanditaktieselskab i alt			-490.703	1.227.578

Selskabet har indgået aftale med datterselskabet Habro-56, Kommanditaktieselskab om, at lån og mellemregningen samt skyldige renter i alt t.kr. 12.286 kun kan kræves indfriet fra kommanditaktieselskabet i det omfang, der er tilstrækkelig likviditet til rådighed i kommanditaktieselskabet, og at det i øvrigt er forsvarligt i forhold til kommanditaktieselskabets fortsatte drift.

	Koncern 2016 dkk	Koncern 2015 dkk	Moder 2016 dkk	Moder 2015 dkk
11 Andre tilgodehavender				
Mellemregning, Habro Southampton Inv. ApS	169.530	161.081	169.530	161.081
Mellemregning, advokat, investorindskud	0	83.150	0	83.150
Tilgodehavende moms, DK	8.580	13.662	0	0
Tilgodehavende moms, UK	0	6.644	0	0
Tilgodehavende renter	0	0	110.009	110.821
Andre tilgodehavender i alt	178.110	264.537	279.539	355.052
12 Egenkapital				
Indskudskapital udgør:				
100 kommanditanparter á kr. 288.000, ultimo	28.800.000	28.800.000	28.800.000	28.800.000
Den kontante andel indskudskapital udgør:				
100 kommanditanparter á kr. 201.129, ultimo	20.112.895	20.112.895	20.112.895	20.112.895
Resthæftelse i alt, ekskl. udlån, kommanditister	8.687.105	8.687.105	8.687.105	8.687.105
Pr. anpart	86.871	86.871	86.871	86.871
Overført resultat				
Overført resultat, primo	-20.693.004	-21.242.453	-20.693.004	-21.242.453
Overført af årets resultat	-2.213.088	549.449	-2.213.088	549.449
Overført resultat, ultimo	-22.906.092	-20.693.004	-22.906.092	-20.693.004
Egenkapital i alt	-2.793.197	-580.109	-2.793.197	-580.109

NOTER

	Koncern 2016 dkk	Koncern 2015 dkk	Moder 2016 dkk	Moder 2015 dkk
13 Prioritetsgæld, Canada Life				
Prioritetsgæld, til optagelseskurs	39.979.509	40.041.335		
Prioritetsgæld, nominelt, GBP	4.297.024	4.303.669		
Værdiregulering, primo	25.098	-1.699.020		
Årets værdiregulering, renterelateret	1.706.336	-638.298		
Årets værdiregulering, kursrelateret	-5.897.906	2.362.416		
Værdiregulering, ultimo	-4.166.472	25.098		
Dagsværdi, ultimo	35.813.037	40.066.433		
Prioritetsgæld, dagsværdi, GBP	4.124.405	3.962.305		
<u>Langfristet del:</u>				
Forfalder mere end 5 år efter statusdagen	0	39.340.591		
Forfalder mellem 1 og 5 år efter statusdagen	0	597.243		
Langfristet del i alt	0	39.937.834		
<u>Kortfristet del:</u>				
Forfalder inden 1 år efter statusdagen	35.813.037	128.599		

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 statutidspunktet og renten i fastrenteperioden. Lejer Bhs Ltd. gik i betalingsstandsning og fraflyttede ejendommen i august 2016. Der er ikke fundet en ny lejer. Ejendommens dagsværdi er i den forbindelse nedskrevet til en vurderet dagsværdi på 37,1 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 investorenes resthæftelse er primært pantsat til sikkerhed for 2. prioritetslånet. Da værdien af 2. prioritetslånets sikkerheder vurderes at være mindre end gælden til 2. prioritetslångiver, er dagsværdien af gælden til 1. prioritetslångiver justeret til værdien af de stillede sikkerheder med henvisning til kreditrisikoen og for at reducere manglende sammenhæng mellem aktiv og gæld. Dagsværdihierarki niveau 3 med subjektiv vurdering af ejendomsværdien er anvendt. Lejers betalingsstandsning og fraflytning har medført, at 1. prioritetsgælden ikke er serviceret fuldt ud efter betalingsstandsningen, der henvises i øvrigt til note 18. 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 17.

NOTER

	Koncern 2016 dkk	Koncern 2015 dkk	Moder 2016 dkk	Moder 2015 dkk
14 Prioritetsgæld, Habro Southampt. Inv. ApS				
<u>Langfristet del:</u>				
Forfalder mere end 5 år efter statusdagen	0	0	0	0
Forfalder mellem 1 og 5 år efter statusdagen	0	7.300.000	0	7.300.000
Langfristet del i alt	0	7.300.000	0	7.300.000
<u>Kortfristet del:</u>				
Forfalder inden 1 år efter statusdagen	7.300.000	600.000	7.300.000	600.000

Da gælden er kortfristet og renten 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.

15 Anden gæld				
Mellemreg. med ApS Habro Komplementar-53	203.882	194.311	203.882	194.311
Skyldige renter	1.582.795	638.942	83.914	94.142
Skyldig moms, UK	55.834	0	0	0
Skyldig selskabsskat	2.684	2.725	0	0
Skyldige omkostninger	222.089	144.755	16.309	14.575
Anden gæld i alt	2.067.284	980.733	304.105	303.028

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.

16 Personaleforhold

Der har ikke været ansatte i årets løb.

NOTER

17 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Koncern:

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

- Primær pant i ejendommen.
- Primær transport i ejendommens lejeindtægter.
- Primær pant i forsikringssummer.

For 2. prioritetsgæld hos Habro Southampt. Inv. ApS stilles følgende sikkerheder:

- Sekundær pant i ejendommen.
- Sekundær transport i ejendommens lejeindtægter.
- Sekundær pant i forsikringssummer.
- Primær pant i kommanditaktieselskabets likvide midler, begrænset til kommanditselskabets pant.
- Primær pant i kommanditselskabets likvide midler.
- Primær pant i kommanditisternes indbetalingsforpligtelse og resthæftelse overfor kommanditselskabet.
- Transport i kommanditselskabets pant i Habro-56, Kommanditaktieselskabs ejendom, lejeindtægter, forsikringssummer og likvider.

18 Koncernens lejer, finansiering og fortsatte drift

Koncernens lejer, Bhs Ltd., gik i 2016 i betalingsstandsning og fraflyttede lejemålet i august 2016. Der arbejdes på at finde en ny lejer. Det forventes at lejeniveauet vil blive nogenlunde det samme, dog med en lejefri periode.

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

1. prioritetsgælden forventes i 2017 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. Såfremt der mod forventning ikke indgås aftale med 1. prioritetslångiver og ny långiver, skal lånet indfries, og ejendommen skal sælges. Ledelsen og administrator forventer på grundlag af erfaringer fra tidligere lignende forhandlingsforløb at kunne forhandle aftaler på plads med långiver og ny långiver, der sikrer tilstrækkelig finansiering til, at selskabet kan fortsætte driften i 2017. I overensstemmelse hermed aflægges årsregnskabet efter going concern princippet.

Der er tilsagn på lånet hos Habro Southampton Invest ApS til 30. juni 2017. Lånet forventes i 2017 forlænget eller refinansieret ved optagelse af et nyt lån. Det er ledelsens vurdering baseret på tidligere erfaringer med Habro Southampton Invest ApS og de førte drøftelser, at den nødvendige forlængelse eller refinansiering af lånet vil blive gennemført, hvorfor årsregnskabet i overensstemmelse hermed er udarbejdet efter going concern princippet.