

Habro-56, Kommanditaktieselskab

Amaliegade 27
1256 København K

Årsrapport for 2016

(9. regnskabsår)

CVR nr. 31085705

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 - 10
Resultatopgørelse	11
Balance pr. 31. december 2016 - Aktiver	12
Balance pr. 31. december 2016 - Passiver	13
Noter til årsrapporten	15 - 19

LEDELSESPÅTEGNING

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapport for 2016 for Habro-56, Kommanditaktieselskab.

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 19. maj 2017

I direktionen:

Søren Nielsen

I bestyrelsen:

Peter Johansen (formand)

Sten Hatting Søgaard

Lars Svenning Andersen

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Til kapitalejerne i Habro-56, Kommanditaktieselskab

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Habro-56, Kommanditaktieselskab 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 14 i regnskabet, hvoraf fremgår, at selskabets misligholdte 1. prioritetslån skal rekonstrueres og refinansieres i 2017. Det er således for indeværende væsentlig usikkerhed omkring selskabets 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 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 revisionshandling som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandling, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om bl.a. det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING (Fortsat)

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

København, den 19. maj 2017

Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr.: 32895468

Carsten Collin
statsautoriseret revisor

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	Habro-56, Kommanditaktieselskab Amaliegade 27 1256 København K
	CVR-nr.: 31085705 Hjemsted: København Regnskabsår: 1. januar 2016 - 31. december 2016
Komplementar	ApS Habro Komplementar-56
Direktionen	Søren Nielsen
Bestyrelse	Peter Johansen (formand) Sten Hatting Søgaard Lars Svenning Andersen
Selskabsadm.	ApS Habro Komplementar-56 Amaliegade 27 1256 København K
Revision	Beierholm Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Knud Højgaards Vej 9 2860 Søborg CVR-nr.: 32895468
Modervirksomhed	K/S Habro-Southampton Amaliegade 27 1256 København K
	CVR-nr.: 30809866 Hjemsted: København

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktivitet

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

Resultat for regnskabsåret 2016

Selskabets resultat før værdiregulering m.v. udgør t.dkk -1.462.

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

Årets resultat udviser et underskud på t.dkk 2.304.

Egenkapital pr. 31. december 2016

Selskabets egenkapital pr. 31. december 2016 udgør t.dkk -12.667.

Selskabet har indgået aftale med moderselskabet K/S Habro-Southampton om, at lån og mellemregningen samt skyldige renter på gæld til selskabet i alt t.dkk 12.286 kun kan kræves indfriet af 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. Ligeledes har selskabets kommanditaktionærer erklæret at ville stille den nødvendige kredit til rådighed for den løbende drift af selskabet. Aftalerne gælder indtil videre for år 2017.

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 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.

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 Habro-56, Kommanditaktieselskab 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 kommanditaktieselskabets årsrapport, da disse påhviler den enkelte kommanditist personligt.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS (fortsat)

BALANCEN

Anlægsaktiver

Investeringsjendomme måles til dagsværdi.

Dagsværdien for investeringsejendom er opgjort ved anvendelse af en afkastbaseret model, hvor de forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med et afkastkrav danner grundlag for ejendommens dagsværdi. Beregningerne tager udgangspunkt i ejendommens budget for det kommende år. Der er i budgettet taget højde for lejeudvikling og tomgang. De budgetterede pengestrømme divideres med det skønnede afkastkrav og korrigeres for gennemsnitlige engelske handelsomkostninger, hvorved ejendommens dagsværdi fremkommer.

Værdireguleringer foretages over resultatopgørelsen.

Tilgodehavender

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

Gældsforpligtelser

De med investeringsejendommen forbundne forpligtelser opgøres til dagsværdi. Dagsværdien beregnes som nominal restgæld reguleret for den tilbagediskonterede sum af forskelsrenter i fastrenteperioden. Forskelsrenten opgøres som differencen mellem markedsrenten på statusdagen og renten for fastrenteperioden. Værdien korrigeres tillige for kredit-risikoen knyttet til de etablerede sikkerheder for lånet. Tilvalget af dagsværdimetoden efter årsregnskabslovens § 37, stk. 5 sker for at eliminere eller reducere det mismatch der ellers opstår ved måling af aktiv og gæld.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilken ikke vurderes at være signifikant forskellig fra dagsværdien

Værdireguleringer foretages over resultatopgørelsen.

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

	<u>Note</u>	<u>2016 dkk</u>	<u>2015 dkk</u>
Lejeindtægter	1	1.445.790	2.707.686
Lejeindtægter i alt		1.445.790	2.707.686
Administrationsomkostninger	2	-248.561	-156.218
Resultat før finansielle poster m.v.		1.197.229	2.551.468
Finansielle indtægter	3	0	7
Finansielle omkostninger	4	-2.659.152	-2.967.693
Resultat før værdiregulering		-1.461.923	-416.218
Værdireguleringer	5	-841.984	750.992
ÅRETS RESULTAT		-2.303.907	334.774
Resultatdisponering			
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		-2.303.907	334.774
		-2.303.907	334.774

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

	<u>Note</u>	<u>31.12.2016</u> dkk	<u>31.12.2015</u> dkk
Anlægsaktiver			
Materielle anlægsaktiver			
Investeringsjendom	6	37.134.929	42.168.483
Materielle anlægsaktiver i alt		<u>37.134.929</u>	<u>42.168.483</u>
ANLÆGSAKTIVER I ALT		<u>37.134.929</u>	<u>42.168.483</u>
Omsætningsaktiver			
Tilgodehavender			
Andre tilgodehavender	7	8.580	20.306
Tilgodehavende leje		0	59.969
Periodeafgrænsningsposter, ejendomsadm. honorar		6.621	0
Tilgodehavender i alt		<u>15.201</u>	<u>80.275</u>
Likvide beholdninger		<u>243.058</u>	<u>22.001</u>
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT		<u>258.259</u>	<u>102.276</u>
AKTIVER I ALT		<u>37.393.188</u>	<u>42.270.759</u>

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

	<u>Note</u>	<u>31.12.2016</u> dkk	<u>31.12.2015</u> dkk
Egenkapital			
Kommanditaktiekapital	8	10.100.000	10.100.000
Overført resultat	8	-22.766.711	-20.462.804
EGENKAPITAL I ALT		-12.666.711	-10.362.804
Gældsforpligtelser			
Langfristede gældsforpligtelser			
Prioritetsgæld, Canada Life	9	0	39.937.834
Langfristede gældsforpligtelser i alt		0	39.937.834
Kortfristede gældsforpligtelser			
Prioritetsgæld, Canada Life	9	35.813.037	128.599
Prioritetsgæld, K/S Habro-Southampton	10	9.570.134	9.299.623
Mellemregning, K/S Habro-Southampton		2.605.874	2.290.759
Anden gæld	11	2.070.854	976.748
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		50.059.899	12.695.729
GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT		50.059.899	52.633.563
PASSIVER I ALT		37.393.188	42.270.759
Personaleforhold	12		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	13		
Selskabets lejer, finansiering og fortsatte drift	14		

NOTER

	2016	2015
	dkk	dkk
	<hr/>	<hr/>
1 Lejeindtægter		
Lejeindtægter	1.781.573	3.082.629
Grundleje	-335.783	-374.943
	<hr/>	<hr/>
Lejeindtægter i alt	1.445.790	2.707.686
	<hr/>	<hr/>
Den indtægtsførte leje udgør leje fra Bhs Limited, indtil de fraflyttede lejemålet.		
	2016	2015
	dkk	dkk
	<hr/>	<hr/>
2 Administrationsomkostninger		
Selskabsadministrationshonorar	68.640	67.295
Ejendomsadministrationshonorar	28.848	30.727
Honorar, VAT-agent, UK	10.679	12.630
Revision, DK	19.000	18.500
Lovpligtig regnskabsindberetning	2.500	2.500
Revisor, UK	14.607	15.573
Forsikring	2.403	2.701
Omkostninger, genudlejning	75.839	0
Omkostninger, CVA Bhs Ltd.	21.196	0
Diverse omkostninger	4.849	6.292
	<hr/>	<hr/>
Administrationsomkostninger i alt	248.561	156.218
	<hr/>	<hr/>
3 Finansielle indtægter		
Renter, kreditinstitutter	0	5
Renter, øvrige	0	2
	<hr/>	<hr/>
Finansielle indtægter i alt	0	7
	<hr/>	<hr/>
4 Finansielle omkostninger		
Renter, prioritetsgæld, Canada Life	2.254.079	2.619.985
Renter, prioritetsgæld, K/S Habro-Southampton	269.699	273.253
Renter, mellemregning, K/S Habro-Southampton	68.596	62.351
Renter, komplementarselskab	12.227	11.654
Renter, kreditinstitutter	4	2
Kurstab, valuta	54.547	448
	<hr/>	<hr/>
Finansielle omkostninger i alt	2.659.152	2.967.693
	<hr/>	<hr/>

NOTER

	2016	2015
	dkk	dkk
	<u> </u>	<u> </u>
5 Værdireguleringer		
Regulering ejendom, afkastrelateret, jf. note 6	1.076.483	-14.073
Regulering ejendom, kursrelateret, jf. note 6	-6.110.037	2.489.183
Regulering prioritetsgæld, renterelateret, jf. note 9	-1.706.336	638.298
Regulering prioritetsgæld, kursrelateret, jf. note 9	5.897.906	-2.362.416
	<u> </u>	<u> </u>
Værdireguleringer i alt	-841.984	750.992
	<u> </u>	<u> </u>
6 Investeringsejendom		
Anskaffelsessum, bygning	52.787.555	52.787.555
Købsomkostninger	3.855.077	3.855.077
	<u> </u>	<u> </u>
Anskaffelsessum i alt	56.642.632	56.642.632
	<u> </u>	<u> </u>
Anskaffelsessum, ultimo, GBP	5.650.000	5.650.000
	<u> </u>	<u> </u>
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
	<u> </u>	<u> </u>
Regulering til dagsværdi, ultimo	-19.507.703	-14.474.149
	<u> </u>	<u> </u>
Dagsværdi, ultimo	37.134.929	42.168.483
	<u> </u>	<u> </u>
Dagsværdi, ultimo, GBP	4.276.641	4.170.184
	<u> </u>	<u> </u>

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 handelsomkostninger	6,80%	5,76%

Udsving i afkastkravet vil give følgende ejendomsværdi i DKK:

Ejendomsværdi ved en stigning i afkastprocent på 0,25%	35.574.638	40.503.061
	<u> </u>	<u> </u>
Ejendomsværdi ved et fald i afkastprocent på 0,25%	38.838.366	43.976.737
	<u> </u>	<u> </u>

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

NOTER

	2016	2015
	dkk	dkk
	<u> </u>	<u> </u>
7 Andre tilgodehavender		
Tilgodehavende moms, DK	8.580	13.662
Tilgodehavende moms, UK	0	6.644
	<u> </u>	<u> </u>
Andre tilgodehavender i alt	8.580	20.306
	<u> </u>	<u> </u>

8 Egenkapital

Kommanditaktiekapitalen består af kommanditaktier a kr. 100.000 eller multipla heraf.

Egenkapitalen er opgjort således:

	Kommandit-	Overført	Ialt
	aktiekapital	resultat	
	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>
Saldo, primo	10.100.000	-20.462.804	-10.362.804
Årets resultat	0	-2.303.907	-2.303.907
	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>
Saldo, ultimo	10.100.000	-22.766.711	-12.666.711
	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>

NOTER

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

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 statusdagspunktet 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 6. Långiver, Canada Life, har 1. prioritets sikkerhed i ejendommen, lejeindtægterne og forsikringssummen knyttet til ejendommen, mens selskabets øvrige aktiver og investorernes resthæftelse er primært pantsat til sikkerhed for 2. prioritetslånet. Da værdien af 2. prioritetslånets sikkerheder vurderes at være mindre end gælden til 2. prioritetslångiver, er dagsværdien af gælden til 1. prioritetslångiver justeret til værdien af de stillede sikkerheder med henvisning til kreditrisikoen og for at reducere manglende sammenhæng mellem aktiv og gæld. Dagsværdihierarki niveau 3 med subjektiv vurdering af ejendomsværdien er anvendt. Lejers betalingsstandsning og fraflytning har medført, at 1. prioritetsgælden ikke er serviceret fuldt ud efter betalingsstandsningen, der henvises i øvrigt til note 14. 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 13.

NOTER

	2016	2015
	dkk	dkk
	<hr/>	<hr/>
10 Prioritetsgæld, K/S Habro-Southampton		
<u>Langfristet del:</u>		
Forfalder mere end 5 år efter statusdagen	0	0
Forfalder mellem 1 og 5 år efter statusdagen	0	0
	<hr/>	<hr/>
Langfristet del i alt	0	0
	<hr/>	<hr/>
<u>Kortfristet del:</u>		
Forfalder inden 1 år efter statusdagen	9.570.134	9.299.623
	<hr/>	<hr/>

Selskabet har indgået aftale med moderselskabet K/S Habro-Southampton om, at lån og mellemregningen samt skyldige renter på gæld til selskabet i alt t.dkk 12.286 kun kan kræves indfriet af 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. Ligeledes har selskabets kommanditaktionærer erklæret at ville stille den nødvendige kredit til rådighed for den løbende drift af selskabet. Aftalerne gælder indtil videre for år 2017.

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.

11 Anden gæld		
Mellemregning med ApS Habro Komplementar-56	200.350	190.947
Skyldige renter	1.608.890	655.621
Skyldig moms, UK	55.834	0
Skyldige omkostninger	205.780	130.180
	<hr/>	<hr/>
Anden gæld i alt	2.070.854	976.748
	<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.

12 Personaleforhold

Der har ikke været ansatte i årets løb.

NOTER

13 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

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

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

For 2. prioritetsgæld hos K/S Habro-Southampton er stillet følgende sikkerheder:

- Sekundær pant i ejendommen.
- Sekundær transport i ejendommens lejeindtægter.
- Sekundær pant i forsikringssummer.
- Primær pant i kommanditaktieselskabets likvide midler.

14 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 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.