

K/S Habro-Worthing

Amaliegade 27
1256 København K

Årsrapport for 2016

(9. regnskabsår)

CVR nr. 31187443

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling den 5. april 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-Worthing.

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 5. april 2017

I bestyrelsen:

Christian Kledal (formand)

Eytan Zwi Steinitz

John Rasi Beckmann

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Til kapitalejerne i K/S Habro-Worthing

Konklusion

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

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 5. april 2017

Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr.: 32895468

Carsten Collin
statsautoriseret revisor

SELSKABSOPLYSNINGER

- Selskabet** K/S Habro-Worthing
Amaliegade 27
1256 København K
- CVR-nr.: 31187443
Hjemsted: København
Regnskabsår: 1. januar 2016 - 31. december 2016
- Komplementar** ApS Habro Komplementar-57
- Bestyrelse** Christian Kledal (formand)
Eytan Zwi Steinitz
John Rasi Beckmann
- Selskabsadm.** ApS Habro Komplementar-57
Amaliegade 27
1256 København K
- Revision** Beierholm
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Knud Højgaards Vej 9
2860 Søborg
CVR-nr.: 32895468
- Tilknyt. selskaber** Habro-59, Kommanditaktieselskab
ApS Habro Komplementar-59
- alle 100% ejet og med hjemsted i København

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktivitet

Koncernen ejer, via Habro-59, Kommanditaktieselskab, et Travelodge hotel beliggende 86-95 Marine Parade, Worthing, West Sussex, England og driver udlejningsvirksomhed med dette.

Resultat for regnskabsåret 2016

Koncernens resultat før værdiregulering m.v. udgør t.dkk 262.

Regulering af ejendom og gæld udgør netto en omkostning på t.dkk 3.738.

Årets resultat udviser et underskud på t.dkk 3.480.

Egenkapital pr. 31. december 2016

Koncernens egenkapital pr. 31. december 2016 udgør t.dkk 5.571.

Selskabets finansiering og fortsatte drift

Der er tilsagn på lånet hos HSH Nordbank til 1. august 2017. Lånet forventes herefter forlænget eller refinansieret ved optagelse af et nyt lån. Det er ledelsens vurdering baseret på tidligere erfaringer med HSH Nordbank og de førte drøftelser, at den nødvendige forlængelse eller refinansiering af lånet vil blive gennemført, hvorfor årsregnskabet i overensstemmelse hermed er udarbejdet under forudsætning af virksomhedens fortsatte drift.

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-Worthing 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.

Ændring i anvendt regnskabspraksis

Som følge af ændring af årsregnskabsloven har selskabet ændret regnskabspraksis for måling af finansielle forpligtelser vedrørende investeringsejendomme. Disse finansielle forpligtelser blev tidligere målt til dagsværdi, men bliver nu målt til amortiseret kostpris.

Der er foretaget tilpasning af sammenligningstal for 2015. Ændringen har påvirket resultatet for 2015 negativt med t.dkk 828, og den samlede effekt på egenkapitalen pr. 31/12 2015 har været positiv med t.dkk 2.249.

Årsrapporten er bortset fra ovennævnte aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år, og 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-Worthing 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 nyhvervede 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-Worthing og Habro-59 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-59, som er 100% ejet af K/S Habro-Worthing.

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

Gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris.

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

| | Note | Koncern 2016 dkk | Koncern 2015 dkk | Moder 2016 dkk | Moder 2015 dkk |
|---|------|------------------------|------------------------|----------------------|----------------------|
| Lejeindtægter | 1 | 3.829.196 | 4.099.969 | 0 | 0 |
| Lejeindtægter i alt | | 3.829.196 | 4.099.969 | 0 | 0 |
| Administrationsomkostninger | 2 | -233.496 | -253.914 | -36.768 | -51.684 |
| Resultat før finansielle poster m.v. | | 3.595.700 | 3.846.055 | -36.768 | -51.684 |
| Resultat af kapitalandele i tilknyttede virk. | 3 | 0 | 0 | -3.424.790 | 1.734.977 |
| Resultat før finansiering m.v. | | 3.595.700 | 3.846.055 | -3.461.558 | 1.683.293 |
| Finansielle indtægter | 4 | 50.106 | 133.776 | 455.730 | 497.061 |
| Finansielle omkostninger | 5 | -3.384.210 | -3.592.182 | -473.703 | -528.607 |
| Resultat før værdiregulering | | 261.596 | 387.649 | -3.479.531 | 1.651.747 |
| Værdireguleringer | 6 | -3.738.488 | 1.266.800 | 0 | 0 |
| Årets resultat før skat | | -3.476.892 | 1.654.449 | -3.479.531 | 1.651.747 |
| Skat af årets resultat | | -2.639 | -2.702 | 0 | 0 |
| ÅRETS RESULTAT | | -3.479.531 | 1.651.747 | -3.479.531 | 1.651.747 |
| Resultatdisponering | | | | | |
| Forslag til resultatdisponering | | | | | |
| Overført resultat | | -3.479.531 | 1.651.747 | -3.479.531 | 1.651.747 |
| | | -3.479.531 | 1.651.747 | -3.479.531 | 1.651.747 |

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 | 62.716.340 | 73.725.752 | 0 | 0 |
| Materielle anlægsaktiver i alt | | 62.716.340 | 73.725.752 | 0 | 0 |
| Kapitalandele i tilknyttede virksomheder | 3 | 0 | 0 | 5.559.134 | 8.983.924 |
| Finansielle anlægsaktiver i alt | | 0 | 0 | 5.559.134 | 8.983.924 |
| ANLÆGSAKTIVER I ALT | | 62.716.340 | 73.725.752 | 5.559.134 | 8.983.924 |
| Omsætningsaktiver | | | | | |
| Tilgodehavender | | | | | |
| Tilgodehavender, investorindskud | 8 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Udlån, kommanditister | 9 | 1.383.708 | 2.393.684 | 1.383.708 | 2.393.684 |
| Udlån, Habro-59, KAS | | 0 | 0 | 14.514.270 | 14.104.008 |
| Andre tilgodehavender | 10 | 17.775 | 93.795 | 163.434 | 214.773 |
| Periodeafgrænsningsposter, ejd. adm. | | 8.791 | 10.870 | 0 | 0 |
| Tilgodehavender i alt | | 1.410.274 | 2.498.349 | 16.061.412 | 16.712.465 |
| Likvide beholdninger | | 3.045.069 | 3.362.103 | 358.943 | 759.782 |
| OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT | | 4.455.343 | 5.860.452 | 16.420.355 | 17.472.247 |
| AKTIVER I ALT | | 67.171.683 | 79.586.204 | 21.979.489 | 26.456.171 |

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. 36.000.000. | | | | | |
| Kontant andel af indskudskapital | 11 | 9.825.000 | 9.825.000 | 9.825.000 | 9.825.000 |
| Overført resultat | 11 | -4.253.932 | -820.253 | -4.253.932 | -820.253 |
| EGENKAPITAL I ALT | | 5.571.068 | 9.004.747 | 5.571.068 | 9.004.747 |
| Gældsforpligtelser | | | | | |
| Langfristede gældsforpligtelser | | | | | |
| Prioritetsgæld, Canada Life | 12 | 43.796.879 | 51.372.293 | 0 | 0 |
| Langfristede gældsforpligtelser i alt | | 43.796.879 | 51.372.293 | 0 | 0 |
| Kortfristede gældsforpligtelser | | | | | |
| Prioritetsgæld, Canada Life | 12 | 317.075 | 348.550 | 0 | 0 |
| Prioritetsgæld, HSH Nordbank | 13 | 15.550.000 | 16.450.000 | 15.550.000 | 16.450.000 |
| Mellemregning, Habro-59, KAS | | 0 | 0 | 643.579 | 599.484 |
| Anden gæld | 14 | 1.125.911 | 1.466.467 | 214.842 | 401.940 |
| Periodeafgrænsningsposter, forudbetalt leje | | 810.750 | 944.147 | 0 | 0 |
| Kortfristede gældsforpligtelser i alt | | 17.803.736 | 19.209.164 | 16.408.421 | 17.451.424 |
| GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT | | 61.600.615 | 70.581.457 | 16.408.421 | 17.451.424 |
| PASSIVER I ALT | | 67.171.683 | 79.586.204 | 21.979.489 | 26.456.171 |
| Personaleforhold | 15 | | | | |
| Pantsætninger og sikkerhedsstillelser | 16 | | | | |
| Selskabets finansiering og going concern | 17 | | | | |

NOTER

| | Koncern 2016 dkk | Koncern 2015 dkk |
|----------------------------|------------------------|------------------------|
| 1 Lejeindtægter | | |
| Lejeindtægter i alt | 3.829.196 | 4.099.969 |

Den indtægtsførte leje udgør den periodiserede leje i henhold til lejeaftalen med Travelodge Hotels Ltd.

Lejen betales kvartalsvis forud og udgør p.t. GBP 404.978 p.a. Lejemålet løber indtil marts 2043.

| | Koncern 2016 dkk | Koncern 2015 dkk | Moder 2016 dkk | Moder 2015 dkk |
|--|------------------------|------------------------|----------------------|----------------------|
| 2 Administrationsomkostninger | | | | |
| Selskabsadministrationshonorar | 118.242 | 115.923 | 14.420 | 14.137 |
| Ejendomsadministrationshonorar | 38.304 | 40.906 | 0 | 0 |
| Honorar, VAT-agent, UK | 14.178 | 16.770 | 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 |
| Advokat, DK | 825 | 17.674 | 825 | 17.674 |
| Bestyrelsesansvarsforsikring | 3.219 | 3.219 | 3.219 | 3.219 |
| Diverse omkostninger | 7.933 | 8.474 | 3.616 | 2.279 |
| Administrationsomkostninger i alt | 233.496 | 253.914 | 36.768 | 51.684 |

NOTER

| | Moder 2016 dkk | Moder 2015 dkk |
|---|-------------------------------|-------------------------------|
| 3 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder | | |
| Anskaffelsessum, primo | 10.075.000 | 10.075.000 |
| Årets tilgang | 0 | 0 |
| Anskaffelsessum, ultimo | <u>10.075.000</u> | <u>10.075.000</u> |
| Op-/nedskrivninger, primo | -1.091.076 | -5.903.047 |
| Ændring af regnskabspraksis | 0 | 3.076.994 |
| Årets resultat | -3.422.151 | 1.737.679 |
| Skat af årets resultat | -2.639 | -2.702 |
| Op-/nedskrivninger, ultimo | <u>-4.515.866</u> | <u>-1.091.076</u> |
| Regnskabsmæssig værdi, ultimo | <u>5.559.134</u> | <u>8.983.924</u> |

Den bogførte værdi og egenkapitalen i datterselskaberne fordeler sig således:

| | Nominelt | Egenkapital |
|---------------------------------|-------------------|------------------|
| Habro-59, Kommanditaktieselskab | 9.950.000 | 5.363.536 |
| ApS Habro Komplementar-59 | 125.000 | 195.598 |
| I alt | <u>10.075.000</u> | <u>5.559.134</u> |

| | Koncern 2016 dkk | Koncern 2015 dkk | Moder 2016 dkk | Moder 2015 dkk |
|---------------------------------------|---------------------------------|---------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|
| 4 Finansielle indtægter | | | | |
| Renter, kreditinstitutter | 0 | 276 | 0 | 263 |
| Renter, udlån, Habro-59, KAS | 0 | 0 | 405.624 | 414.421 |
| Renter, investorer | 50.106 | 82.377 | 50.106 | 82.377 |
| Kursgevinst, valuta | 0 | 51.123 | 0 | 0 |
| Finansielle indtægter i alt | <u>50.106</u> | <u>133.776</u> | <u>455.730</u> | <u>497.061</u> |
| 5 Finansielle omkostninger | | | | |
| Renter, prioritetsgæld, Canada Life | 2.602.257 | 3.083.079 | 0 | 0 |
| Renter, prioritetsgæld, HSH Nordbank | 444.767 | 497.422 | 444.767 | 497.422 |
| Renter, mellemregning, Habro-59, KAS | 0 | 0 | 16.807 | 19.626 |
| Renter, komplementarselskab | 12.129 | 11.559 | 12.129 | 11.559 |
| Renter, restskattetillæg | 97 | 122 | 0 | 0 |
| Kurstab, valuta | 324.960 | 0 | 0 | 0 |
| Finansielle omkostninger i alt | <u>3.384.210</u> | <u>3.592.182</u> | <u>473.703</u> | <u>528.607</u> |

NOTER

| | Koncern 2016 dkk | Koncern 2015 dkk |
|---|------------------------|------------------------|
| 6 Værdireguleringer | | |
| Reg. ejendom, afkastrelateret, jf. note 7 | -690.309 | -24.596 |
| Reg. ejendom, kursrelateret, jf. note 7 | -10.319.103 | 4.351.991 |
| Reg. prioritetsgæld, kursrelateret, jf. note 12 | 7.270.924 | -3.060.595 |
| Værdireguleringer i alt | -3.738.488 | 1.266.800 |
| 7 Investeringsejendom | | |
| Anskaffelsessum | 61.001.258 | 61.001.258 |
| Købsomkostninger | 4.810.246 | 4.810.246 |
| Anskaffelsessum i alt | 65.811.504 | 65.811.504 |
| Anskaffelsessum, ultimo, GBP | 6.400.000 | 6.400.000 |
| Regulering til dagsværdi, primo | 7.914.248 | 3.586.853 |
| Årets regulering, afkastrelateret | -690.309 | -24.596 |
| Årets regulering, kursrelateret | -10.319.103 | 4.351.991 |
| Regulering til dagsværdi, ultimo | -3.095.164 | 7.914.248 |
| Dagsværdi, ultimo | 62.716.340 | 73.725.752 |
| Dagsværdi, ultimo, GBP | 7.222.722 | 7.290.989 |

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

| | | |
|---|---------|---------|
| Nettolejeindtægt, GBP | 404.978 | 404.978 |
| Afkastkrav | 5,25% | 5,25% |
| Reduktion for standard engelske handelsomk. | 6,80% | 5,76% |

Udsving i afkastkravet vil give følgende ejendomsværdi i DKK:

| | | |
|--|------------|------------|
| Ejendomsværdi ved en stigning i afkastprocent på 0,25% | 59.865.597 | 70.374.581 |
| Ejendomsværdi ved et fald i afkastprocent på 0,25% | 65.852.157 | 77.412.040 |

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 | 9.825.000 | 9.825.000 | 9.825.000 | 9.825.000 |
| Renter låneaftaler | 261.200 | 261.200 | 261.200 | 261.200 |
| Overført til udlån, kommanditister | -8.461.200 | -8.461.200 | -8.461.200 | -8.461.200 |
| Indbetalt, ultimo | -1.625.000 | -1.625.000 | -1.625.000 | -1.625.000 |
| Tilgodehavender, investorindskud i alt | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 9 Udlån, kommanditister | | | | |
| Udlån, kommanditister | 8.461.200 | 8.461.200 | 8.461.200 | 8.461.200 |
| Renter udlån, kommanditister | 1.304.046 | 1.254.469 | 1.304.046 | 1.254.469 |
| Indbetalt, ultimo | -8.292.493 | -7.187.088 | -8.292.493 | -7.187.088 |
| Realiseret tab på udlån kommanditister | -89.045 | -134.897 | -89.045 | -134.897 |
| Udlån, kommanditister, ultimo | 1.383.708 | 2.393.684 | 1.383.708 | 2.393.684 |

Af ultimo tilgodehavendet på t.dkk 1.384 vedrører t.dkk 262 ydelsen pr. 31. december 2016, som først forfalder primo 2017. Beløbet er indgået til kommanditselskabet.

De af bestyrelsen vedtagne ydelser til kommanditselskabet fordeler sig således:

| | Oprindelige | | Købt 2013 | |
|--------------|--------------------------------------|--------------------------------------|-------------------------------------|-------------------------------------|
| | I alt 95 anparter ekskl. rente | Pr. anpart (1/95) ekskl. rente | I alt 5 anparter ekskl. rente | Pr. anpart (1/5) ekskl. rente |
| år 2017 | 1.018.685 | 10.723 | 47.500 | 9.500 |
| år 2018 | 0 | 0 | 9.000 | 1.800 |
| år 2019 | 0 | 0 | 7.000 | 1.400 |
| år 2020 | 0 | 0 | 5.000 | 1.000 |
| år 2021 | 0 | 0 | 5.000 | 1.000 |
| år 2022 | 0 | 0 | 3.500 | 700 |
| år 2023 | 0 | 0 | 13.000 | 2.600 |
| år 2024 | 0 | 0 | 12.585 | 2.517 |
| i alt | 1.018.685 | 10.723 | 102.585 | 20.517 |

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 534 (2015 t.dkk 939). Der er i året indbetalt t.dkk 424 til dækning af gældsbreve, heraf er t.dkk 19 renter.

NOTER

| | Koncern 2016 dkk | Koncern 2015 dkk | Moder 2016 dkk | Moder 2015 dkk |
|--|------------------------|------------------------|----------------------|----------------------|
| 10 Andre tilgodehavender | | | | |
| Tilgodehavende renter | 0 | 0 | 163.434 | 168.073 |
| Tilgodehavende moms, DK | 12.977 | 17.973 | 0 | 0 |
| Andre tilgodehavender | 4.798 | 29.122 | 0 | 0 |
| Mellemregning, advokatfirma, investorindskud | 0 | 46.700 | 0 | 46.700 |
| Andre tilgodehavender i alt | 17.775 | 93.795 | 163.434 | 214.773 |
| 11 Egenkapital | | | | |
| Indskudskapital udgør: | | | | |
| 100 kommanditanparter á kr. 360.000, ultimo | 36.000.000 | 36.000.000 | 36.000.000 | 36.000.000 |
| Den kontante andel indskudskapital udgør: | | | | |
| 100 kommanditanparter á kr. 98.250, ultimo | 9.825.000 | 9.825.000 | 9.825.000 | 9.825.000 |
| Resthæftelse i alt, ekskl. udlån, kommanditister | 26.175.000 | 26.175.000 | 26.175.000 | 26.175.000 |
| Pr. anpart | 261.750 | 261.750 | 261.750 | 261.750 |
| Overført resultat | | | | |
| Overført resultat, primo | -820.253 | -5.748.994 | -820.253 | -5.748.994 |
| Ændring af regnskabspraksis | 0 | 3.076.994 | 0 | 3.076.994 |
| Overført af årets resultat | -3.479.531 | 1.651.747 | -3.479.531 | 1.651.747 |
| Realiseret tab på udlån kommanditister | 45.852 | 200.000 | 45.852 | 200.000 |
| Overført resultat, ultimo | -4.253.932 | -820.253 | -4.253.932 | -820.253 |
| Egenkapital i alt | 5.571.068 | 9.004.747 | 5.571.068 | 9.004.747 |

NOTER

| | Koncern 2016 dkk | Koncern 2015 dkk | Moder 2016 dkk | Moder 2015 dkk |
|---|------------------------|------------------------|----------------------|----------------------|
| 12 Prioritetsgæld, Canada Life | | | | |
| Prioritetsgæld, til optagelseskurs | 49.517.447 | 49.853.412 | | |
| Prioritetsgæld, nominelt, GBP | 5.080.380 | 5.114.849 | | |
| Kursregulering, primo | 1.867.431 | -1.193.164 | | |
| Årets kursregulering | -7.270.924 | 3.060.595 | | |
| Kursregulering, ultimo | -5.403.493 | 1.867.431 | | |
| Kursværdi, ultimo | 44.113.954 | 51.720.843 | | |
| <u>Langfristet del:</u> | | | | |
| Forfalder mere end 5 år efter statusdagen | 42.110.659 | 49.577.652 | | |
| Forfalder mellem 1 og 5 år efter statusdagen | 1.686.220 | 1.794.641 | | |
| Langfristet del i alt | 43.796.879 | 51.372.293 | | |
| <u>Kortfristet del:</u> | | | | |
| Forfalder inden 1 år efter statusdagen | 317.075 | 348.550 | | |
| Lånets løbetid er til 15. januar 2033, og renten er fast 5,81% p.a. i hele perioden. | | | | |
| Ved førtidig indfrielse skal lånet indfries til en kurs beregnet således, at långiver kompenseres for en eventuel lavere forventet genplaceringsrente. Lånet skal minimum indfries til kurs 100. Overkursen kan være betydelig. | | | | |
| 13 Prioritetsgæld, HSH Nordbank | | | | |
| <u>Langfristet del:</u> | | | | |
| Forfalder mere end 5 år efter statusdagen | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Forfalder mellem 1 og 5 år efter statusdagen | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Langfristet del i alt | 0 | 0 | 0 | 0 |
| <u>Kortfristet del:</u> | | | | |
| Forfalder inden 1 år efter statusdagen | 15.550.000 | 16.450.000 | 15.550.000 | 16.450.000 |
| 14 Anden gæld | | | | |
| Mellemreg. med ApS Habro Komplementar-57 | 198.733 | 189.403 | 198.733 | 189.403 |
| Skyldige renter | 541.082 | 832.147 | 0 | 197.762 |
| Skyldig moms, UK | 345.847 | 406.440 | 0 | 0 |
| Skyldig selskabsskat | 2.640 | 2.702 | 0 | 0 |
| Skyldige omkostninger | 37.609 | 35.775 | 16.109 | 14.775 |
| Anden gæld i alt | 1.125.911 | 1.466.467 | 214.842 | 401.940 |

NOTER

15 Personaleforhold

Der har ikke været ansatte i årets løb.

16 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 HSH Nordbank er stillet 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.
- Primær pant i kommanditselskabets tilgodehavende hos Habro-59, Kommanditaktieselskab.
- Transport i kommanditselskabets pant i Habro-59, Kommanditaktieselskabs ejendom, lejeindtægter, forsikringssummer og likvider.

17 Selskabets finansiering og going concern

Der er tilsagn på lånet hos HSH Nordbank til 1. august 2017. Lånet forventes herefter forlænget eller refinansieret ved optagelse af et nyt lån. Det er ledelsens vurdering baseret på tidligere erfaringer med HSH Nordbank og de førte drøftelser, at den nødvendige forlængelse eller refinansiering af lånet vil blive gennemført, hvorfor årsregnskabet i overensstemmelse hermed er udarbejdet under forudsætning af virksomhedens fortsatte drift.