

K/S Habro-Stockton-on-Tees

Bredgade 34 A
1260 København K

Årsrapport for 2017

(13. regnskabsår)

CVR nr. 28899556

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling den 9. april 2018

Kaare Gamborg

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4 - 6
Selskabsoplysninger	7
Ledelsesberetning	8
Anvendt regnskabspraksis	9 - 10
Resultatopgørelse	11
Balance pr. 31. december 2017 - Aktiver	12
Balance pr. 31. december 2017 - Passiver	13
Noter til årsrapporten	14 - 20

LEDELSESPÅTEGNING

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapport for 2017 for K/S Habro-Stockton-on-Tees.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med selskabets vedtægter samt årsregnskabsloven.

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

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

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

København, den 9. april 2018

I bestyrelsen:

Poul Christensen (formand)

Steen Fursing

Peter Korsgaard Pedersen

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Til kapitalejerne i K/S Habro-Stockton-on-Tees

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Habro-Stockton-on-Tees for regnskabsåret 1. januar 2017 - 31. december 2017, 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 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2017 - 31. december 2017 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 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 9. april 2018

Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR nr.: 32895468

Carsten Collin

statsautoriseret revisor

MNE-nr.: mne9406

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet K/S Habro-Stockton-on-Tees
Bredgade 34 A
1260 København K

CVR-nr.: 28899556
Hjemsted: København
Regnskabsår: 1. januar 2017 - 31. december 2017

Komplementar ApS Habro Komplementar-33

Bestyrelse Poul Christensen (formand)
Steen Fursing
Peter Korsgaard Pedersen

Selskabsadm. ApS Habro Komplementar-33
Bredgade 34 A
1260 København K

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

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktivitet

Virksomhedens væsentligste aktivitet består i udlejning af ejendommen 139/139A High Street & 14 Regent Street, Stockton-on-Tees, England.

Resultat for regnskabsåret 2017

Selskabets resultat før værdiregulering m.v. udgør t.dkk -738.

Regulering af ejendom og gæld udgør netto en indtægt på t.dkk 52.

Årets resultat udviser et underskud på t.dkk 686.

Egenkapital pr. 31. december 2017

Selskabets egenkapital pr. 31. december 2017 udgør t.dkk -10.903.

Kommanditselskabet ejer 20 (20%) egne anparter i selskabet.

Finansiering

PFA Barnaby P/S har som en del af et samlet køb af en større låneportefølje overtaget 2. prioritetslånet fra HSH Nordbank. PFA Barnaby P/S har i den forbindelse tilbudt selskabet en langsigtet afvikling indtil 2028, som K/S'et har accepteret. Aftalen med ændringen vil blive formaliseret i 2018. Aftalen forventes at udløse betaling af tilsagnsprovision på t.dkk 97. De forventede afdrag for 2018 udgør t.dkk 769.

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-Stockton-on-Tees for 2017 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B samt kommanditselskabets vedtægter.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år, og er i hovedsagen som følger:

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

Transaktioner i fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta - herunder lejeindtægterne - omregnes med anvendelse af dagskurs.

Tilgodehavender og gældsforpligtelser i fremmed valuta måles til statusdagens kurs på GBP 839,12 (868,32 pr. 31/12 2016).

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.

Der er foretaget fuld periodisering af alle væsentlige udgiftsposter.

Finansiering

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

Finansielle indtægter omfatter renteindtægter samt kursgevinster.

Finansielle omkostninger omfatter renteomkostninger samt kurstab.

Skat

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

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

Investeringsejendomme måles til dagsværdi.

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

Værdireguleringer foretages over resultatopgørelsen.

Tilgodehavender

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

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris.

RESULTATOPGØRELSE for perioden 1. januar 2017 - 31. december 2017

	<u>Note</u>	<u>2017 dkk</u>	<u>2016 dkk</u>
Lejeindtægter	1	1.201.969	1.305.222
Lejeindtægter i alt		1.201.969	1.305.222
Administrationsomkostninger	2	-329.173	-238.603
Resultat før finansielle poster m.v.		872.796	1.066.619
Finansielle indtægter	3	7.424	0
Finansielle omkostninger	4	-1.617.988	-1.688.047
Resultat før værdiregulering		-737.768	-621.428
Værdireguleringer	5	52.156	11.433
ÅRETS RESULTAT		-685.612	-609.995
Resultatdisponering			
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		-685.612	-609.995
		-685.612	-609.995

BALANCE PR. 31. december 2017**AKTIVER**

	<u>Note</u>	<u>31.12.2017</u> dkk	<u>31.12.2016</u> dkk
Anlægsaktiver			
Materielle anlægsaktiver			
Investeringsejendom	6	21.400.770	22.145.482
Materielle anlægsaktiver i alt		21.400.770	22.145.482
ANLÆGSAKTIVER I ALT		21.400.770	22.145.482
Omsætningsaktiver			
Tilgodehavender			
Tilgodehavender, investorindskud	7	118.002	141.411
Tilgodehavende leje		23.013	23.813
Andre tilgodehavender	8	18.723	15.905
Tilgodehavender i alt		159.738	181.129
Likvide beholdninger		894.573	1.066.739
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT		1.054.311	1.247.868
AKTIVER I ALT		22.455.081	23.393.350

BALANCE PR. 31. december 2017**PASSIVER**

	<u>Note</u>	<u>31.12.2017</u> dkk	<u>31.12.2016</u> dkk
Egenkapital			
Indskudskapitalen udgør kr. 44.450.000.			
Kontant andel af indskudskapital	9	23.848.004	22.078.004
Overført resultat	9	-34.751.150	-33.711.538
EGENKAPITAL I ALT		-10.903.146	-11.633.534
Gældsforpligtelser			
Langfristede gældsforpligtelser			
Prioritetsgæld, Canada Life	10	22.899.585	23.696.453
Prioritetsgæld, PFA Barnaby P/S	11	0	0
Langfristede gældsforpligtelser i alt		22.899.585	23.696.453
Kortfristede gældsforpligtelser			
Prioritetsgæld, PFA Barnaby P/S	11	9.654.071	10.520.071
Anden gæld	12	804.571	810.360
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		10.458.642	11.330.431
GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT		33.358.227	35.026.884
PASSIVER I ALT		22.455.081	23.393.350
Personaleforhold	13		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	14		

NOTER

	2017	2016
	dkk	dkk
	<u> </u>	<u> </u>
1 Lejeindtægter		
Lejeindtægter i alt	1.201.969	1.305.222
	<u> </u>	<u> </u>
Den indtægtsførte leje udgør den periodiserede leje i henhold til lejeaftalen med Marks & Spencer Plc.		
Lejen betales kvartalsvis bagud og udgør p.t. GBP 143.000 p.a. Lejemålet løber indtil december 2254.		
	2017	2016
	dkk	dkk
	<u> </u>	<u> </u>
2 Administrationsomkostninger		
Selskabsadministrationshonorar	139.784	127.239
Ejendomsadministrationshonorar	12.133	13.015
Honorar, VAT-agent, UK	4.839	5.007
Revision, DK	19.000	19.000
Revisor, UK	14.004	14.607
Lovpligtig regnskabsindberetning	2.500	2.500
Bestyrelsesansvarsforsikring	3.219	3.219
Omkostninger, Rent Review	121.565	47.355
Diverse omkostninger	12.129	6.661
	<u> </u>	<u> </u>
Administrationsomkostninger i alt	329.173	238.603
	<u> </u>	<u> </u>
3 Finansielle indtægter		
Renter, kreditinstitutter	11	0
Kursgevinst, valuta	7.413	0
	<u> </u>	<u> </u>
Finansielle indtægter i alt	7.424	0
	<u> </u>	<u> </u>
4 Finansielle omkostninger		
Renter, prioritetsgæld, Canada Life	1.208.583	1.256.829
Renter, prioritetsgæld HSH Nordbank / PFA Barnaby P/S	335.438	357.143
Renter, komplementarselskab	13.967	13.298
Renter, kreditinstitutter	0	1
Låneomkostninger, HSH Nordbank	60.000	0
Kurstab, valuta	0	60.776
	<u> </u>	<u> </u>
Finansielle omkostninger i alt	1.617.988	1.688.047
	<u> </u>	<u> </u>

NOTER

	2017	2016
	dkk	dkk
	<u> </u>	<u> </u>
5 Værdireguleringer		
Regulering ejendom, afkastrelateret, jf. note 6	0	-243.757
Regulering ejendom, kursrelateret, jf. note 6	-744.712	-3.643.732
Regulering prioritetsgæld, kursrelateret, jf. note 10	796.868	3.898.922
	<u> </u>	<u> </u>
Værdireguleringer i alt	52.156	11.433
	<u> </u>	<u> </u>
6 Investeringsejendom		
Anskaffelsessum	41.257.684	41.257.684
Købsomkostninger	4.976.766	4.976.766
	<u> </u>	<u> </u>
Anskaffelsessum i alt	46.234.450	46.234.450
	<u> </u>	<u> </u>
Anskaffelsessum, ultimo, GBP	3.773.170	3.773.170
	<u> </u>	<u> </u>
Regulering til dagsværdi, primo	-24.088.968	-20.201.479
Årets regulering, afkastrelateret	0	-243.757
Årets regulering, kursrelateret	-744.712	-3.643.732
	<u> </u>	<u> </u>
Regulering til dagsværdi, ultimo	-24.833.680	-24.088.968
	<u> </u>	<u> </u>
Dagsværdi, ulitmo	21.400.770	22.145.482
	<u> </u>	<u> </u>
Dagsværdi, ultimo, GBP	2.550.383	2.550.383
	<u> </u>	<u> </u>
Anvendte nøglefaktorer ved beregning af dagsværdi ved brug af afkastbaseret model:		
Nettolejeindtægt, GBP	143.000	143.000
Afkastkrav	5,25%	5,25%
Reduktion for standard engelske handelsomkostninger	6,80%	6,80%
Udsving i afkastkravet vil give følgende ejendomsværdi i DKK:		
Ejendomsværdi ved en stigning i afkastprocent på 0,25%	20.428.008	21.138.869
	<u> </u>	<u> </u>
Ejendomsværdi ved et fald i afkastprocent på 0,25%	22.470.809	23.252.756
	<u> </u>	<u> </u>

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

NOTER

	2017	2016
	dkk	dkk
	<u> </u>	<u> </u>
7 Tilgodehavender, investorindskud		
Indskudskapital, kontant andel	22.078.004	20.078.004
Ændring i året	1.770.000	2.000.000
Indbetalt, ultimo	-20.065.363	-18.625.954
Hensættelser til imødegåelse af tab (egne anparter)	-3.664.639	-3.310.639
	<u> </u>	<u> </u>
Tilgodehavender, Investorindskud i alt	118.002	141.411
	<u> </u>	<u> </u>

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

Tilgodehavendet på t.dkk 118 vedrører raten pr. 31. december 2017, som først forfalder primo 2018. Beløbet er indgået til kommanditselskabet.

Bestyrelsens andel af tilgodehavender, ultimo udgør i alt t.dkk 59 (2016 t.dkk 71). Der er i året opkrævet t.dkk 708 og indbetalt t.dkk 720.

	2017	2016
	dkk	dkk
	<u> </u>	<u> </u>
8 Andre tilgodehavender		
Tilgodehavende moms, DK	18.723	15.905
	<u> </u>	<u> </u>
Andre tilgodehavender i alt	18.723	15.905
	<u> </u>	<u> </u>

NOTER

	2017	2016
	dkk	dkk
	<u> </u>	<u> </u>
9 Egenkapital		
Oprindelig Indskudskapital udgør:		
100 kommanditanparter á kr. 280.000, ultimo	28.000.000	28.000.000
	<u> </u>	<u> </u>
Den kontante andel udgør:		
100 kommanditanparter á kr. 220.780, primo	22.078.004	20.078.004
Ændring i året	1.770.000	2.000.000
	<u> </u>	<u> </u>
100 kommanditanparter á kr. 238.480, ultimo	23.848.004	22.078.004
	<u> </u>	<u> </u>
Resthæftelse i alt, før egne anparter	4.151.996	5.921.996
	<u> </u>	<u> </u>
Resthæftelse, egne anparter	830.399	1.184.399
	<u> </u>	<u> </u>
Resthæftelse i alt, efter egne anparter	3.321.597	4.737.597
	<u> </u>	<u> </u>
Pr. anpart	41.520	59.220
	<u> </u>	<u> </u>
Ny Indskudskapital udgør:		
100 kommanditanparter á kr. 120.000, primo	12.000.000	12.000.000
Ændring i året	4.450.000	0
	<u> </u>	<u> </u>
100 kommanditanparter á kr. 164.500, ultimo	16.450.000	12.000.000
	<u> </u>	<u> </u>
Den kontante andel udgør:		
100 kommanditanparter á kr. 0, ultimo	0	0
	<u> </u>	<u> </u>
Resthæftelse i alt, før egne anparter	16.450.000	12.000.000
	<u> </u>	<u> </u>
Resthæftelse, egne anparter	3.290.000	2.400.000
	<u> </u>	<u> </u>
Resthæftelse i alt, efter egne anparter	13.160.000	9.600.000
	<u> </u>	<u> </u>
Pr. anpart	164.500	120.000
	<u> </u>	<u> </u>

For den Ny Indskudskapital gælder den begrænsning, at krav fra PFA Barnaby P/S ("2. prioritetslångiver") og krav, der er afledt heraf, er undtaget fra kommanditisternes hæftelse.

NOTER

	2017	2016
	dkk	dkk
	<u> </u>	<u> </u>
9 Egenkapital, fortsat		
Samlet Indskudskapital udgør:		
100 kommanditanparter á kr. 400.000, primo	40.000.000	40.000.000
Ændring i året	4.450.000	0
	<u> </u>	<u> </u>
100 kommanditanparter á kr. 444.500, ultimo	44.450.000	40.000.000
	<u> </u>	<u> </u>
Den kontante andel udgør:		
100 kommanditanparter á kr. 220.780, primo	22.078.004	20.078.004
Ændring i året	1.770.000	2.000.000
	<u> </u>	<u> </u>
100 kommanditanparter á kr. 238.480, ultimo	23.848.004	22.078.004
	<u> </u>	<u> </u>
Resthæftelse i alt, før egne anparter	20.601.996	17.921.996
	<u> </u>	<u> </u>
Resthæftelse, egne anparter	4.120.399	3.584.399
	<u> </u>	<u> </u>
Resthæftelse i alt, efter egne anparter	16.481.597	14.337.597
	<u> </u>	<u> </u>
Pr. anpart	206.020	179.220
	<u> </u>	<u> </u>
Overført resultat		
Overført resultat, primo	-33.711.538	-32.701.544
Overført af årets resultat	-685.612	-609.995
Hensat til tab investorindskud (egne anparter)	-354.000	-399.999
	<u> </u>	<u> </u>
Overført resultat, ultimo	-34.751.150	-33.711.538
	<u> </u>	<u> </u>
Egenkapital i alt	-10.903.146	-11.633.534
	<u> </u>	<u> </u>

Kommanditselskabet ejer 20 (20%) egne anparter i selskabet.

NOTER

	2017	2016
	dkk	dkk
	<hr/>	<hr/>
10 Prioritetsgæld, Canada Life		
Prioritetsgæld til optagelseskurs	29.794.130	29.794.130
	<hr/>	<hr/>
Prioritetsgæld, nominelt, GBP	2.729.000	2.729.000
	<hr/>	<hr/>
Kursregulering, primo	-6.097.677	-2.198.755
Årets kursregulering	-796.868	-3.898.922
	<hr/>	<hr/>
Kursregulering, ultimo	-6.894.545	-6.097.677
	<hr/>	<hr/>
Kursværdi, ultimo	22.899.585	23.696.453
	<hr/>	<hr/>
<u>Langfristet del:</u>		
Forfalder mere end 5 år efter statusdagen	22.899.585	23.696.453
Forfalder mellem 1 og 5 år efter statusdagen	0	0
	<hr/>	<hr/>
Langfristet del i alt	22.899.585	23.696.453
	<hr/>	<hr/>
<u>Kortfristet del:</u>		
Forfalder inden 1 år efter statusdagen	0	0
	<hr/>	<hr/>
Lånets løbetid er til januar 2036, og renten er fast 5,24% 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.		
11 Prioritetsgæld, PFA Barnaby P/S		
<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	9.654.071	10.520.071
	<hr/>	<hr/>

PFA Barnaby P/S har som en del af et samlet køb af en større låneportefølje overtaget 2. prioritetslånet fra HSH Nordbank. PFA Barnaby P/S har i den forbindelse tilbudt selskabet en langsigtet afvikling indtil 2028, som K/S'et har accepteret. Aftalen med ændringen vil blive formaliseret i 2018. Aftalen forventes at udløse betaling af tilsagnsprovision på t.dkk 97. De forventede afdrag for 2018 udgør t.dkk 769.

NOTER

	2017	2016
	dkk	dkk
	<hr/>	<hr/>
12 Anden gæld		
Mellemregning med ApS Habro Komplementar-33	228.849	217.884
Skyldige renter, UK	253.320	262.135
Skyldige renter, DK	142.084	145.177
Skyldig moms, UK	118.260	111.565
Skyldige omkostninger	62.058	73.599
	<hr/>	<hr/>
Anden gæld i alt	804.571	810.360
	<hr/>	<hr/>

13 Personaleforhold

Der har ikke været ansatte i årets løb.

14 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

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

- Primær pant i ejendommen med regnskabsmæssig værdi t.dkk 21.401.
- Primær transport i ejendommens lejeindtægter.
- Primær pant i forsikringssummer.

For 2. prioritetsgæld hos PFA Barnaby P/S er stillet følgende sikkerheder:

- Sekundær pant i ejendommen med regnskabsmæssig værdi t.dkk 21.401.
- Sekundær transport i ejendommens lejeindtægter.
- Sekundær pant i forsikringssummer.
- Primær pant i kommanditselskabets likvide midler med regnskabsmæssig værdi t.dkk 491.
- Primær pant i kommanditisternes indbetalingsforpligtelse og resthæftelse under Oprindelig Indskudskapital overfor kommanditselskabet.