

K/S Habro-Wrexham

Bredgade 34 A
1260 København K

Årsrapport for 2017

(13. regnskabsår)

CVR nr. 29138516

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling den 11. 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-Wrexham.

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 11. april 2018

I bestyrelsen:

Frederik Bruhn-Petersen (formand)

Thomas Søboe

Jan M. Hansen

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Til kapitalejerne i K/S Habro-Wrexham

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Habro-Wrexham 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 11. april 2018

Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR nr.: 32895468

Carsten Collin
statsautoriseret revisor
mne9406

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet K/S Habro-Wrexham
Bredgade 34 A
1260 København K

CVR-nr.: 29138516
Hjemsted: København
Regnskabsår: 1. januar 2017 - 31. december 2017

Komplementar ApS Habro Komplementar-34

Bestyrelse Frederik Bruhn-Petersen (formand)
Thomas Søbøe
Jan M. Hansen

Selskabsadm. ApS Habro Komplementar-34
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 13/16 og 12 Hope Street, Wrexham, England.

Resultat for regnskabsåret 2017

Selskabets resultat før værdiregulering m.v. udgør t.dkk -397.

Regulering af ejendom og gæld udgør netto en omkostning på t.dkk 50.

Årets resultat udviser et underskud på t.dkk 447.

Egenkapital pr. 31. december 2017

Selskabets egenkapital pr. 31. december 2017 udgør t.dkk -2.944.

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 2023, som K/S'et har accepteret. Aftalen med ændringen vil blive formaliseret i 2018. Aftalen forventes at udløse betaling af tilsagnsprovision på t.dkk 48. De forventede afdrag for 2018 udgør t.dkk 852.

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-Wrexham 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.

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	1.470.927	1.597.233
Lejeindtægter i alt		1.470.927	1.597.233
Administrationsomkostninger	2	-201.775	-233.832
Resultat før finansielle poster m.v.		1.269.152	1.363.401
Finansielle indtægter	3	8.372	0
Finansielle omkostninger	4	-1.674.632	-1.840.660
Resultat før værdiregulering		-397.108	-477.259
Værdireguleringer	5	-50.118	-580.800
ÅRETS RESULTAT		-447.226	-1.058.059
Resultatdisponering			
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		-447.226	-1.058.059
		-447.226	-1.058.059

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	29.463.483	30.488.764
Materielle anlægsaktiver i alt		29.463.483	30.488.764
ANLÆGSAKTIVER I ALT		29.463.483	30.488.764
Omsætningsaktiver			
Tilgodehavender			
Tilgodehavender, investorindskud	7	104.668	102.301
Tilgodehavende leje		28.553	29.547
Andre tilgodehavender	8	16.223	25.905
Tilgodehavender i alt		149.444	157.753
Likvide beholdninger		1.090.070	1.120.134
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT		1.239.514	1.277.887
AKTIVER I ALT		30.702.997	31.766.651

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. 39.750.000.			
Kontant andel af indskudskapital	9	21.026.664	19.456.668
Overført resultat	9	-23.970.675	-23.209.450
EGENKAPITAL I ALT		-2.944.011	-3.752.782
Gældsforpligtelser			
Langfristede gældsforpligtelser			
Prioritetsgæld, Canada Life	10	28.023.251	28.998.414
Prioritetsgæld, PFA Barnaby P/S	11	3.989.420	4.841.420
Langfristede gældsforpligtelser i alt		32.012.671	33.839.834
Kortfristede gældsforpligtelser			
Prioritetsgæld, PFA Barnaby P/S	11	852.000	852.000
Anden gæld	12	782.337	827.599
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		1.634.337	1.679.599
GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT		33.647.008	35.519.433
PASSIVER I ALT		30.702.997	31.766.651
Personaleforhold	13		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	14		

NOTER

	2017	2016
	dkk	dkk
	<u> </u>	<u> </u>
1 Lejeindtægter		
Lejeindtægter i alt	1.470.927	1.597.233
<p>Den indtægtsførte leje udgør den periodiserede leje i henhold til lejeaftalen med Marks & Spencer Plc.</p> <p>Lejen betales kvartalsvis bagud og udgør p.t. GBP 175.000 p.a. Lejemålet løber indtil marts 2161.</p>		
	2017	2016
	dkk	dkk
	<u> </u>	<u> </u>
2 Administrationsomkostninger		
Selskabsadministrationshonorar	129.784	152.239
Ejendomsadministrationshonorar	14.849	15.927
Honorar, VAT-agent, UK	5.922	6.127
Revision, DK	19.000	19.000
Revisor, UK	14.004	14.607
Lovpligtig regnskabsindberetning	2.500	2.500
Bestyrelsesansvarsforsikring	3.219	3.219
Kriminalitetsforsikring	1.359	0
Advokathonorar	0	15.000
Diverse omkostninger	11.138	5.213
Administrationsomkostninger i alt	201.775	233.832
3 Finansielle indtægter		
Renter, kreditinstitutter	8	0
Kursgevinst, valuta	8.364	0
Finansielle indtægter i alt	8.372	0
4 Finansielle omkostninger		
Renter, prioritetsgæld, Canada Life	1.478.998	1.537.473
Renter, prioritetsgæld, PFA Barnaby P/S / HSH Nordbank	181.840	198.201
Renter, komplementarselskab	13.794	13.134
Låneomkostninger	0	30.000
Kurstab, valuta	0	61.852
Finansielle omkostninger i alt	1.674.632	1.840.660
5 Værdireguleringer		
Regulering ejendom, afkastrelateret, jf. note 6	0	-335.584
Regulering ejendom, kursrelateret, jf. note 6	-1.025.281	-5.016.503
Regulering prioritetsgæld, kursrelateret, jf. note 10	975.163	4.771.287
Værdireguleringer i alt	-50.118	-580.800

NOTER

	2017	2016
	dkk	dkk
	<u> </u>	<u> </u>
6 Investeringsejendom		
Anskaffelsessum	43.190.762	43.190.762
Købsomkostninger	5.161.440	5.161.440
	<u> </u>	<u> </u>
Anskaffelsessum i alt	48.352.202	48.352.202
	<u> </u>	<u> </u>
Anskaffelsessum, ultimo, GBP	3.950.000	3.950.000
	<u> </u>	<u> </u>
Regulering til dagsværdi, primo	-17.863.438	-12.511.351
Årets regulering, afkastrelateret	0	-335.584
Årets regulering, kursrelateret	-1.025.281	-5.016.503
	<u> </u>	<u> </u>
Regulering til dagsværdi, ultimo	-18.888.719	-17.863.438
	<u> </u>	<u> </u>
Dagsværdi, ultimo	29.463.483	30.488.764
	<u> </u>	<u> </u>
Dagsværdi, ultimo, GBP	3.511.236	3.511.236
	<u> </u>	<u> </u>

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

Nettolejeindtægt, GBP	175.000	175.000
Afkastkrav	4,67%	4,67%
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%	27.966.355	28.939.538
	<u> </u>	<u> </u>
Ejendomsværdi ved et fald i afkastprocent på 0,25%	31.129.970	32.213.242
	<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	19.456.668	17.916.668
Ændring i året	1.569.996	1.540.000
Indbetalt, ultimo	-17.405.538	-16.151.908
Hensættelser til imødegåelse af tab	-3.516.458	-3.202.459
	<u> </u>	<u> </u>
Tilgodehavender, investorindskud i alt	104.668	102.301
	<u> </u>	<u> </u>

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

Tilgodehavendet på t.dkk 105 vedrører raten pr. 31. december 2017, som først forfaldt primo 2018. Beløbet er indgået til kommanditselskabet.

Bestyrelsens andel af tilgodehavender, ultimo udgør i alt t.dkk 52 (2016 t.dkk 51). Der er i året opkrævet t.dkk 628 og indbetalt t.dkk 627.

	2017	2016
	dkk	dkk
	<u> </u>	<u> </u>
8 Andre tilgodehavender		
Tilgodehavende moms, DK	16.223	25.905
	<u> </u>	<u> </u>
Andre tilgodehavender i alt	16.223	25.905
	<u> </u>	<u> </u>

NOTER

	2017	2016
	dkk	dkk
	<hr/>	<hr/>
9 Egenkapital		
Oprindelig Indskudskapital udgør:		
100 kommanditanparter á kr. 256.600, primo	25.660.000	25.185.000
Ændring i året	505.000	475.000
	<hr/>	<hr/>
100 kommanditanparter á kr. 261.650, ultimo	26.165.000	25.660.000
	<hr/>	<hr/>
Den kontante andel af indskudskapital udgør:		
100 kommanditanparter á kr. 194.567, primo	19.456.668	17.916.668
Ændring i året	1.569.996	1.540.000
	<hr/>	<hr/>
100 kommanditanparter á kr. 210.267, ultimo	21.026.664	19.456.668
	<hr/>	<hr/>
Resthæftelse i alt, før egne anparter	5.138.336	6.203.332
	<hr/>	<hr/>
Resthæftelse, egne anparter	1.027.667	1.240.666
	<hr/>	<hr/>
Resthæftelse i alt, efter egne anparter	4.110.669	4.962.666
	<hr/>	<hr/>
Pr. anpart	51.383	62.033
	<hr/>	<hr/>
Ny Indskudskapital 1 udgør:		
100 kommanditanparter á kr. 43.150, ultimo	4.315.000	4.315.000
	<hr/>	<hr/>
Den kontante andel udgør:		
100 kommanditanparter á kr. 0, ultimo	0	0
	<hr/>	<hr/>
Resthæftelse i alt, før egne anparter	4.315.000	4.315.000
	<hr/>	<hr/>
Resthæftelse, egne anparter	863.000	863.000
	<hr/>	<hr/>
Resthæftelse i alt, efter egne anparter	3.452.000	3.452.000
	<hr/>	<hr/>
Pr. anpart	43.150	43.150
	<hr/>	<hr/>

For den Ny Indskudskapital 1 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		
Ny Indskudskapital 2 udgør:		
100 kommanditanparter á kr. 72.750, primo	7.275.000	5.250.000
Ændring i året	1.995.000	2.025.000
	<u> </u>	<u> </u>
100 kommanditanparter á kr. 92.700, ultimo	9.270.000	7.275.000
	<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	9.270.000	7.275.000
	<u> </u>	<u> </u>
Resthæftelse, egne anparter	1.854.000	1.455.000
	<u> </u>	<u> </u>
Resthæftelse i alt, efter egne anparter	7.416.000	5.820.000
	<u> </u>	<u> </u>
Pr. anpart	92.700	72.750
	<u> </u>	<u> </u>

For den Ny Indskudskapital 2 gælder den begrænsning, at krav fra Canada Life ("1. prioritetslångiver) og PFA Barnaby P/S ("2. prioritetslångiver") og krav, der er afledt heraf, er undtaget fra kommanditisternes hæftelse.

	2017	2016
	dkk	dkk
	<u> </u>	<u> </u>
Samlet Indskudskapital udgør:		
100 kommanditanparter á kr. 372.500, primo	37.250.000	34.750.000
Ændring i året	2.500.000	2.500.000
	<u> </u>	<u> </u>
100 kommanditanparter á kr. 397.500, ultimo	39.750.000	37.250.000
	<u> </u>	<u> </u>
Den kontante andel udgør:		
100 kommanditanparter á kr. 194.567, primo	19.456.668	17.916.668
Ændring i året	1.569.996	1.540.000
	<u> </u>	<u> </u>
100 kommanditanparter á kr. 210.267, ultimo	21.026.664	19.456.668
	<u> </u>	<u> </u>
Resthæftelse i alt, før egne anparter	18.723.336	17.793.332
	<u> </u>	<u> </u>
Resthæftelse, egne anparter	3.744.667	3.558.666
	<u> </u>	<u> </u>
Resthæftelse i alt, efter egne anparter	14.978.669	14.234.666
	<u> </u>	<u> </u>
Pr. anpart	187.233	177.933
	<u> </u>	<u> </u>

NOTER

	2017	2016
	dkk	dkk
	<hr/>	<hr/>
9 Egenkapital, fortsat		
Overført resultat, primo	-23.209.450	-21.843.391
Overført af årets resultat	-447.226	-1.058.059
Hensat til tab investorindskud (egne anparter)	-313.999	-308.000
	<hr/>	<hr/>
Overført resultat, ultimo	-23.970.675	-23.209.450
	<hr/>	<hr/>
Egenkapital i alt	-2.944.011	-3.752.782
	<hr/>	<hr/>
Kommanditselskabet ejer 20 (20%) egne anparter i selskabet.		
10 Prioritetsgæld, Canada Life		
Prioritetsgæld, til optagelseskurs	36.460.417	36.460.417
	<hr/>	<hr/>
Prioritetsgæld, nominelt, GBP	3.339.600	3.339.600
	<hr/>	<hr/>
Kursregulering, primo	-7.462.003	-2.690.716
Årets kursregulering	-975.163	-4.771.287
	<hr/>	<hr/>
Kursegulering, ultimo	-8.437.166	-7.462.003
	<hr/>	<hr/>
Kursværdi, ultimo	28.023.251	28.998.414
	<hr/>	<hr/>
<u>Langfristet del:</u>		
Forfalder mere end 5 år efter statusdagen	28.023.251	28.998.414
Forfalder mellem 1 og 5 år efter statusdagen	0	0
	<hr/>	<hr/>
Langfristet del i alt	28.023.251	28.998.414
	<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.

NOTER

	2017	2016
	dkk	dkk
	<hr/>	<hr/>
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	3.989.420	4.841.420
	<hr/>	<hr/>
Langfristet del i alt	3.989.420	4.841.420
	<hr/>	<hr/>
<u>Kortfristet del:</u>		
Forfalder inden 1 år efter statusdagen	852.000	852.000
	<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 2023, som K/S'et har accepteret. Aftalen med ændringen vil blive formaliseret i 2018. Aftalen forventes at udløse betaling af tilsagnsprovision på t.dkk 48. De forventede afdrag for 2018 udgør t.dkk 852.

12 Anden gæld		
Mellemregning med ApS Habro Komplementar-34	226.022	215.206
Skyldige renter	382.172	405.661
Skyldig moms, UK	144.713	150.335
Skyldige omkostninger	29.430	56.397
	<hr/>	<hr/>
Anden gæld i alt	782.337	827.599
	<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 29.463.
- 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 29.463.
- Sekundær transport i ejendommens lejeindtægter.
- Sekundær pant i forsikringssummer.
- Primær pant i kommanditselskabets likvide midler med regnskabsmæssig værdi t.dkk 629.
- Primær pant i kommanditisternes indbetalingsforpligtelse og resthæftelse under Oprindelig Indskudskapital overfor kommanditselskabet.