

K/S Habro-North City, Manchester, Phase II

Bredgade 34A
1260 København K

Årsrapport for 1. juli 2017 - 30. juni 2018

(13. regnskabsår)

CVR nr. 29186588

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling den 21. december 2018

Bjørn Jensen

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4 - 6
Selskabsoplysninger	7
Ledelsesberetning	8
Anvendt regnskabspraksis	9 - 10
Resultatopgørelse	11
Balance pr. 30. juni - Aktiver	12
Balance pr. 30. juni - Passiver	13
Noter til årsrapporten	14 - 21

LEDELSESPÅTEGNING

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapport for 2017/2018 for K/S Habro-North City, Manchester, Phase II.

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 21. december 2018

I bestyrelsen:

Ole Bjørn Jensen (formand)

Pernille Dupont Jensen

Lars Bjørn Dupont Jensen

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Til kapitalejerne i K/S Habro-North City, Manchester, Phase II

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Habro-North City, Manchester, Phase II for regnskabsåret 1. juli 2017 - 30. juni 2018, 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. 30. juni 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2017 - 30. juni 2018 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 21. december 2018

PriceWaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR nr.: 33771231

Jens Otto Damgaard
statsautoriseret revisor
mne9231

René Otto Poulsen
statsautoriseret revisor
mne26718

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet K/S Habro-North City, Manchester, Phase II
Bredgade 34A
1260 København K

CVR-nr.: 29186588
Hjemsted: København
Regnskabsår: 1. juli 2017 - 30. juni 2018

Komplementar ApS Habro Komplementar-38

Bestyrelse Ole Bjørn Jensen (formand)
Pernille Dupont Jensen
Lars Bjørn Dupont Jensen

Selskabsadm. ApS Habro Komplementar-38
c/o Habro FM a/s
Bredgade 34A
1260 København K

Revision PriceWaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Strandvejen 44
2900 Hellerup
CVR nr.: 33771231

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktivitet

Selskabet ejer ejendommen North City Shopping Center, Phase II, Harpurhey, Manchester, England og driver udlejningsvirksomhed med denne.

Resultat for regnskabsåret 2017/2018

Selskabets resultat før værdiregulering m.v. udgør t.dkk -207.

Regulering af ejendom og gæld udgør netto en indtægt på t.dkk 6.893.

Årets resultat udviser et overskud på t.dkk 6.686.

Egenkapital pr. 30. juni 2018

Selskabets egenkapital pr. 30. juni 2018 udgør t.dkk -50.858.

Finansiering og kapitalredskab

PFA Barnaby P/S har som en del af et samlet køb af en større låneportefølje overtaget 2. prioritetslånet fra HSH Nordbank. Ændringen har ingen konsekvenser for kommanditselskabets lån, og vilkårene for lånet er uændrede.

Selskabets 2. prioritetsgæld er ultimo august 2018 blevet delvist indfriet med likvid tilførsel fra moderselskabet.

Selskabet har indgået aftale med moderselskabet K/S Habro-North City, Manchester om, at mellemregningen stor t.dkk. 4.805 pr. 30/6 2018 og likvid tilførsel i forbindelse med delvis indfrielse af 2. prioritetsgæld, kun kan kræves indfriet af kommanditselskabet i det omfang, der er tilstrækkelig likviditet til rådighed i kommanditselskabet, og at det i øvrigt er forsvarligt i forhold til kommanditselskabets fortsatte drift. Aftalen gælder indtil videre for regnskabsåret 2018/2019.

Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabets ejendomme indregnes og måles til dagsværdi, hvilket er behæftet med væsentlig usikkerhed. Der henvises endvidere til note 6 i årsregnskabet.

Hændelser efter regnskabsårets udløb

Der er ikke udover ovenstående indtruffet forhold efter regnskabsårets afslutning, som har væsentlig betydning for bedømmelse af årsrapporten.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Generelt

Årsrapporten for K/S Habro-North City, Manchester, Phase II for 2017/2018 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 841,09 (845,71 pr. 30/6 2017).

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

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

Gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris.

RESULTATOPGØRELSE for perioden 1. juli 2017 - 30. juni 2018

	<u>Note</u>	<u>01.07.2017 - 30.06.2018 dkk</u>	<u>01.07.2016 - 30.06.2017 dkk</u>
Lejeindtægter	1	9.812.030	9.754.268
Lejeindtægter i alt		9.812.030	9.754.268
Administrationsomkostninger	2	-683.841	-1.201.747
Resultat før finansielle poster m.v.		9.128.189	8.552.521
Finansielle indtægter	3	438.177	336.424
Finansielle omkostninger	4	-9.773.227	-9.558.717
Resultat før værdiregulering		-206.861	-669.772
Værdireguleringer	5	6.892.603	8.916.564
Årets resultat		6.685.742	8.246.792
Resultatdisponering			
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		6.685.742	8.246.792
		6.685.742	8.246.792

BALANCE PR. 30. juni
AKTIVER

	<u>Note</u>	<u>30.06.2018</u> dkk	<u>30.06.2017</u> dkk
Anlægsaktiver			
Materielle anlægsaktiver			
Investeringsejendom	6	127.607.735	122.137.590
Materielle anlægsaktiver i alt		127.607.735	122.137.590
ANLÆGSAKTIVER I ALT		127.607.735	122.137.590
Omsætningsaktiver			
Tilgodehavender			
Tilgodehavende leje		588.705	95.068
Periodeafgrænsningsposter, forudbetalt honorar		0	34.602
Andre tilgodehavender	7	11.334	28.348
Tilgodehavender i alt		600.039	158.018
Likvide beholdninger		2.941.851	2.809.386
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT		3.541.890	2.967.404
AKTIVER I ALT		131.149.625	125.104.994

BALANCE PR. 30. juni
PASSIVER

	<u>Note</u>	<u>30.06.2018</u> dkk	<u>30.06.2017</u> dkk
Egenkapital			
Indskudskapitalen udgør kr. 29.500.000.			
Kontant andel af indskudskapital	8	29.500.000	29.500.000
Overført resultat	8	-80.358.136	-87.043.878
EGENKAPITAL I ALT		-50.858.136	-57.543.878
Gældsforpligtelser			
Langfristede gældsforpligtelser			
Prioritetsgæld, Canada Life	9	110.414.607	112.128.960
Prioritetsgæld, PFA Barnaby P/S	10	0	36.041.501
Langfristede gældsforpligtelser i alt		110.414.607	148.170.461
Kortfristede gældsforpligtelser			
Prioritetsgæld, Canada Life	9	1.101.808	1.048.346
Prioritetsgæld, PFA Barnaby P/S	10	35.844.611	0
Markedsværdi af fastrenteaftale	11	22.117.631	23.015.403
Gæld til tilknyttede virksomheder		6.259.884	4.329.246
Anden gæld	12	4.611.284	4.229.697
Periodeafgrænsningsposter, forudbetalt leje		1.657.936	1.855.719
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		71.593.154	34.478.411
GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT		182.007.761	182.648.872
PASSIVER I ALT		131.149.625	125.104.994
Personaleforhold	13		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	14		
Kapitalberedskab	15		

NOTER

	01.07.2017 - 30.06.2018 dkk	01.07.2016 - 30.06.2017 dkk
1 Lejeindtægter		
Lejeindtægter i alt	<u>9.812.030</u>	<u>9.754.268</u>

Den indtægtsførte leje udgør den periodiserede leje i henhold til lejeaftalerne med de i alt 22 lejere.

Lejen betales hovedsagligt kvartalsvis forud og udgør p.t. GBP 1.174.746 p.a.

	01.07.2017 - 30.06.2018 dkk	01.07.2016 - 30.06.2017 dkk
2 Administrationsomkostninger		
Selskabsadministrationshonorar	179.565	176.044
Ejendomsadministrationshonorar	138.668	142.759
Honorar, VAT-agent, UK	40.563	41.135
Revision, DK	24.800	24.500
Revision, DK, regulering tidligere år	300	0
Revisor, UK	6.953	7.002
Lovpligtig regnskabsindberetning	2.500	0
Advokathonorar, UK	46.427	118.055
Omkostninger rent review	0	131.345
Asset management report, genudlejning m.v.	20.046	197.137
Omkostninger, ejendomsdrift	213.405	353.130
Diverse omkostninger	10.614	10.640
Administrationsomkostninger i alt	<u>683.841</u>	<u>1.201.747</u>

NOTER

	01.07.2017 - 30.06.2018 dkk	01.07.2016 - 30.06.2017 dkk
3 Finansielle indtægter		
Renter, kreditinstitutter	254	0
Kursgevinst, valuta	437.923	336.424
	<hr/>	<hr/>
Finansielle indtægter i alt	438.177	336.424
	<hr/>	<hr/>
4 Finansielle omkostninger		
Renter, prioritetsgæld, Canada Life	6.230.820	6.351.246
Renter, prioritetsgæld, PFA Barnaby P/S	1.447.705	1.120.573
Renter, SWAP, PFA Barnaby P/S	1.877.956	1.923.634
Renter, kreditinstitutter	0	1
Renter, K/S Habro-North City, Manchester	202.177	148.445
Renter, komplementarselskab	14.569	14.818
	<hr/>	<hr/>
Finansielle omkostninger i alt	9.773.227	9.558.717
	<hr/>	<hr/>
5 Værdireguleringer		
Regulering ejendom, afkastrelateret, jf. note 6	6.171.078	862.485
Regulering ejendom, kursrelateret, jf. note 6	-700.933	-7.855.014
Regulering prio. gæld, Canada Life, kursrelateret, jf. note 9	327.796	7.073.100
Regulering prio. gæld, PFA, kursrelateret, jf. note 10	196.890	2.317.931
Værdiregulering af rente-SWAP hos PFA Barnaby P/S	897.772	6.518.062
	<hr/>	<hr/>
Værdireguleringer i alt	6.892.603	8.916.564
	<hr/>	<hr/>

NOTER

	30.06.2018	30.06.2017
	dkk	dkk
6 Investeringsejendom		
Anskaffelsessum	193.079.893	193.079.893
Købsomkostninger	21.871.863	21.871.863
	<u>214.951.756</u>	<u>214.951.756</u>
Anskaffelsessum i alt	214.951.756	214.951.756
	<u>17.950.000</u>	<u>17.950.000</u>
Anskaffelsessum, ultimo, GBP	17.950.000	17.950.000
Regulering til dagsværdi, primo	-92.814.166	-85.821.637
Årets regulering, afkastrelateret	6.171.078	862.485
Årets regulering, kursrelateret	-700.933	-7.855.014
	<u>-87.344.021</u>	<u>-92.814.166</u>
Regulering til dagsværdi, ultimo	-87.344.021	-92.814.166
	<u>127.607.735</u>	<u>122.137.590</u>
Dagsværdi, ultimo	127.607.735	122.137.590
	<u>15.171.710</u>	<u>14.442.018</u>
Dagsværdi, ultimo, GBP	15.171.710	14.442.018

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

Nettolejeindtægt, GBP	1.174.746	1.118.245
Korrektionsfaktor for engelske handelsomkostninger	6,80%	6,80%
Afkastkrav	7,25%	7,25%

Udsving i afkastkravet vil give følgende ejendomsværdi i DKK:

Ejendomsværdi ved en stigning i afkastprocent på 0,50%	<u>119.374.980</u>	<u>114.257.744</u>
Ejendomsværdi ved et fald i afkastprocent på 0,50%	<u>137.060.162</u>	<u>131.184.818</u>

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

NOTER

6 Investeringsejendom, fortsat

Selskabets ejendomme indregnes og måles til dagsværdi, der er baseret på anerkendte værdiansættelsesmodeller. Modellerne indeholder flere væsentlige elementer, der er baseret på ledelsens skøn, herunder særlig det fastsatte afkastkrav. De anvendte skøn er baseret på oplysninger og forudsætninger, som ledelsen vurderer forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige. De faktiske begivenheder eller omstændigheder kan afvige fra det forudsatte. Sådanne afvigelse kan påvirke dagsværdien af ejendommene væsentligt.

	30.06.2018	30.06.2017
	dkk	dkk
7 Andre tilgodehavender		
Tilgodehavende moms, DK	11.334	28.348
Andre tilgodehavender i alt	11.334	28.348

NOTER

	30.06.2018	30.06.2017
	dkk	dkk
	<hr/>	<hr/>
8 Egenkapital		
Indskudskapital udgør:		
100 kommanditanparter á kr. 295.000, ultimo	29.500.000	29.500.000
	<hr/>	<hr/>
Den kontante andel indskudskapital udgør:		
100 kommanditanparter á kr. 295.000, ultimo	29.500.000	29.500.000
	<hr/>	<hr/>
Resthæftelse i alt	0	0
	<hr/>	<hr/>
Pr. anpart	0	0
	<hr/>	<hr/>
Ny Indskudskapital udgør:		
100 kommanditanparter á kr. 0, primo	0	0
Ændring i året	15.000.000	0
	<hr/>	<hr/>
100 kommanditanparter á kr. 150.000, ultimo	15.000.000	0
	<hr/>	<hr/>
Den kontante andel udgør:		
100 kommanditanparter á kr. 0, ultimo	0	0
	<hr/>	<hr/>
Resthæftelse i alt	15.000.000	0
	<hr/>	<hr/>
Pr. anpart	150.000	0
	<hr/>	<hr/>
For den Ny Indskudskapital gælder den begrænsning, at krav fra Canada Life Ltd. ("1. prioritetslångiver") og krav, der er afledt heraf, er undtaget fra kommanditisternes hæftelse.		
Samlet Indskudskapital udgør:		
100 kommanditanparter á kr. 295.000, primo	29.500.000	29.500.000
Ændring i året	15.000.000	0
	<hr/>	<hr/>
100 kommanditanparter á kr. 445.000, ultimo	44.500.000	29.500.000
	<hr/>	<hr/>
Den kontante andel udgør:		
100 kommanditanparter á kr. 295.000, ultimo	29.500.000	29.500.000
	<hr/>	<hr/>
Resthæftelse i alt	15.000.000	0
	<hr/>	<hr/>
Pr. anpart	150.000	0
	<hr/>	<hr/>
Overført resultat		
Overført resultat, primo	-87.043.878	-95.290.670
Overført af årets resultat	6.685.742	8.246.792
	<hr/>	<hr/>
Overført resultat, ultimo	-80.358.136	-87.043.878
	<hr/>	<hr/>
Egenkapital i alt	-50.858.136	-57.543.878
	<hr/>	<hr/>

NOTER

	30.06.2018	30.06.2017
	dkk	dkk
9 Prioritetsgæld, Canada Life		
Prioritetsgæld, til optagelseskurs	142.585.197	143.918.292
Prioritetsgæld, nominelt, GBP	13.258.559	13.382.520
Kursregulering, primo	-30.740.986	-23.667.886
Årets kursregulering	-327.796	-7.073.100
Kursregulering, ultimo	-31.068.782	-30.740.986
Kursværdi, ultimo	111.516.415	113.177.306
<u>Langfristet del:</u>		
Forfalder mere end 5 år efter statusdagen	105.345.349	107.305.676
Forfalder mellem 1 og 5 år efter statusdagen	5.069.258	4.823.284
Langfristet del i alt	110.414.607	112.128.960
<u>Kortfristet del:</u>		
Forfalder inden 1 år efter statusdagen	1.101.808	1.048.346

Lånets løbetid er til 15. juli 2031, og renten er fast 5,56% p.a. i hele perioden.

I henhold til lånebetingelserne har långiver mulighed for at pålægge indfrielsesomkostninger ved førtidsindfrielse. Sådanne indfrielsesomkostninger kan være af betydelig størrelse. Dette medfører, at restgælden ikke i alle tilfælde vil kunne førtidsindfris til kurs pari.

	30.06.2018	30.06.2017
	dkk	dkk
10 Prioritetsgæld, PFA Barnaby P/S		
Prioritetsgæld, til optagelseskurs	47.098.871	47.098.871
Prioritetsgæld, nominelt, GBP	4.261.686	4.261.686
Kursregulering, primo	-11.057.370	-8.739.439
Årets kursregulering	-196.890	-2.317.931
Kursregulering, ultimo	-11.254.260	-11.057.370
Kursværdi, ultimo	35.844.611	36.041.501

NOTER

	30.06.2018	30.06.2017
	dkk	dkk
	<hr/>	<hr/>
10 Prioritetsgæld, PFA Barnaby P/S, fortsat		
<u>Langfristet del:</u>		
Forfalder mere end 5 år efter statusdagen	0	0
Forfalder mellem 1 og 5 år efter statusdagen	0	36.041.501
	<hr/>	<hr/>
Langfristet del, i alt	0	36.041.501
	<hr/>	<hr/>
<u>Kortfristet del:</u>		
Forfalder inden 1 år efter statusdagen	35.844.611	0
	<hr/>	<hr/>

Lånet er delvist indfriet ultimo august 2018.

PFA Barnaby P/S har som en del af et samlet køb af en større låneportefølje overtaget 2. prioritetslånet fra HSH Nordbank. Ændringen har ingen konsekvenser for kommanditselskabets lån, og vilkårene for lånet er uændrede.

11 Fastrenteaftale

Med henblik på delvis afdækning af renterisikoen på GBP-lånet i PFA Barnaby P/S samt efterfølgende forventede forøgelse af 1. prioritetslånet, er der indgået en fastrenteafale med PFA Barnaby P/S, der indebærer, at renten på et beløb på GBP 5.608.321, svarende til den oprindelige størrelse af lånet hos PFA Barnaby P/S, er fastlåst til 4,399% p.a. ekskl. marginal indtil december 2036.

Markedsværdien af fastrenteafalen er negativ med kr. 22.117.631 pr. 30/6 2018.

	30.06.2018	30.06.2017
	dkk	dkk
	<hr/>	<hr/>
12 Anden gæld		
Mellemregning med ApS Habro Komplementar-38	238.708	227.395
Skyldig Service Charge	725.235	795.654
Skyldige renter	1.955.137	2.103.926
Skyldig moms, UK	926.202	860.349
Skyldige omkostninger	766.002	242.373
	<hr/>	<hr/>
Anden gæld i alt	4.611.284	4.229.697
	<hr/>	<hr/>

13 Personaleforhold

Der har ikke været ansatte i årets løb.

NOTER

14 **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 PFA Barnaby P/S er stillet følgende sikkerheder:

- Sekundær pant i ejendommen.
- Sekundær transport i ejendommens lejeindtægter.
- Sekundær pant i forsikringssummer.
- Primær pant i kommanditselskabets likvide midler.
- Primær pant i kommanditisternes indbetalingsforpligtelse og resthæftelse overfor kommanditselskabet.
- Sideordnet primær transport i kommanditisternes indbetalingsforpligtelse og resthæftelse overfor moderkommanditselskabet.

K/S Habro-North City, Manchester, Phase II kautitionerer for K/S Habro-North City, Manchester, Phase I's prioritetsgæld hos PFA Barnaby P/S.

15 **Kapitalberedskab**

Moderselskabet har erklæret at ville stille den nødvendige kredit til rådighed for den løbende drift af selskabet indtil 1/7 2019.