

# **K/S Habro-Edinburgh, International**

Amaliegade 27  
1256 København K

## **Årsrapport for 2017**

(11. regnskabsår)

CVR nr. 30716108

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets  
ordinære generalforsamling den 30. januar 2018

---

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 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-Edinburgh, International.

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 30. januar 2018

I bestyrelsen:

---

Mikael Øpstun Skov (formand)

---

Arne Gillin

---

Ole Nielsen

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

### Til kapitalejerne i K/S Habro-Edinburgh, International

#### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Habro-Edinburgh, International for regnskabsåret 1. januar 2017 - 31. december 2017, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og note 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 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 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 30. januar 2018

**Beierholm**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR nr.: 32895468

Carsten Collin

statsautoriseret revisor

MNE-nr.: mne9406

**SELSKABSOPLYSNINGER**

<b>Selskabet</b>	K/S Habro-Edinburgh, International Amaliegade 27 1256 København K
	CVR-nr.: 30716108
	Hjemsted: København
	Regnskabsår: 1. januar 2017 - 31. december 2017
<b>Komplementar</b>	ApS Habro Komplementar-50
<b>Bestyrelse</b>	Mikael Øpstun Skov (formand) Arne Gillin Ole Nielsen
<b>Selskabsadm.</b>	ApS Habro Komplementar-50 Amaliegade 27 1256 København K
<b>Revision</b>	Beierholm Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Knud Højgaards Vej 9 2860 Søborg CVR-nr.: 32895468
<b>Tilknyt. selskaber</b>	Habro-Edinburgh, International Kommanditaktieselskab ApS Habro Komplementar-54  alle 100% ejet og med hjemsted i København

## LEDELSESBERETNING

### Væsentligste aktivitet

Virksomhedens væsentligste aktivitet består i udlejning af ejendommen beliggende 31-35 Grassmarket, Edinburgh, Skotland.

### Resultat for regnskabsåret 2017

Koncernens resultat før værdiregulering m.v. udgør t.dkk 5.571.

Regulering af ejendom og gæld udgør netto en indtægt på t.dkk 17.228.

Årets resultat udviser et overskud på t.dkk 22.796.

### Egenkapital pr. 31. december 2017

Koncernens egenkapital pr. 31. december 2017 udgør t.dkk 175.130.

### 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 2032, som K/S'et har accepteret. Aftalen med ændringen vil blive formaliseret i 2018. Aftalen forventes at udløse betaling af tilsagnsprovision på t.dkk 590, mens de forventede afdrag for 2018 udgør t.dkk 1.500.

### 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-Edinburgh, International for 2017 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.

Årsrapporten er 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-Edinburgh, International 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 ny erhvervede 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 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.

### 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-Edinburgh, International og Habro-Edinburgh, International Kommanditaktieselskab (datterkommanditaktieselskab) ikke er selvstændige skattesubjekter, omfatter regnskabet ikke skat af kommanditselskabet og kommanditaktieselskabets driftsresultater. Skatten i resultatopgørelsen består af afsat skat i ApS Habro Komplementar-54, som er 100% ejet af K/S Habro-Edinburgh, International.

### 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**

	Note	Koncern 2017 dkk	Koncern 2016 dkk	Moder 2017 dkk	Moder 2016 dkk
Lejeindtægter	1	20.745.939	20.810.990	0	0
<b>Lejeindtægter i alt</b>		<b>20.745.939</b>	<b>20.810.990</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Administrationsomkostninger	2	-561.355	-533.982	-54.687	-36.079
<b>Resultat før finansielle poster m.v.</b>		<b>20.184.584</b>	<b>20.277.008</b>	<b>-54.687</b>	<b>-36.079</b>
Resultat af kapitalandele i tilknyttede virk.	3	0	0	20.898.933	29.187.206
<b>Resultat før finansiering m.v.</b>		<b>20.184.584</b>	<b>20.277.008</b>	<b>20.844.246</b>	<b>29.151.127</b>
Finansielle indtægter	4	2.992.589	1.342.485	3.929.865	2.181.610
Finansielle omkostninger	5	-17.606.375	-18.075.768	-1.977.794	-1.138.824
<b>Resultat før værdiregulering</b>		<b>5.570.798</b>	<b>3.543.725</b>	<b>22.796.317</b>	<b>30.193.913</b>
Værdireguleringer	6	17.228.357	26.652.893	0	0
<b>Årets resultat før skat</b>		<b>22.799.155</b>	<b>30.196.618</b>	<b>22.796.317</b>	<b>30.193.913</b>
Skat af årets resultat		-2.838	-2.705	0	0
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>22.796.317</b>	<b>30.193.913</b>	<b>22.796.317</b>	<b>30.193.913</b>
<b>Resultatdisponering</b>					
<b>Forslag til resultatdisponering</b>					
Overført resultat		22.796.317	30.193.913	22.796.317	30.193.913
		<b>22.796.317</b>	<b>30.193.913</b>	<b>22.796.317</b>	<b>30.193.913</b>

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

	Note	Koncern 31.12.2017 dkk	Koncern 31.12.2016 dkk	Moder 31.12.2017 dkk	Moder 31.12.2016 dkk
<b>Anlægsaktiver</b>					
<b>Materielle anlægsaktiver</b>					
Investeringsejendom	7	426.507.443	418.120.296	0	0
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>		<b>426.507.443</b>	<b>418.120.296</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	3	0	0	109.803.127	88.904.194
<b>Finansielle anlægsaktiver i alt</b>		<b>0</b>	<b>0</b>	<b>109.803.127</b>	<b>88.904.194</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER I ALT</b>		<b>426.507.443</b>	<b>418.120.296</b>	<b>109.803.127</b>	<b>88.904.194</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>					
<b>Tilgodehavender</b>					
Tilgodehavender, investorindskud	8	0	0	0	0
Udlån, kommanditister	9	77.603.999	76.681.864	77.603.999	76.681.864
Udlån, Habro-Edinburgh, International KAS		0	0	42.793.052	41.626.444
Mellemreg., Habro-Edinburgh, International KAS		0	0	3.961.496	6.649.671
Andre tilgodehavender	10	23.799	23.444	600.315	419.733
<b>Tilgodehavender i alt</b>		<b>77.627.798</b>	<b>76.705.308</b>	<b>124.958.862</b>	<b>125.377.712</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>7.143.155</b>	<b>8.158.115</b>	<b>511.153</b>	<b>984.648</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT</b>		<b>84.770.953</b>	<b>84.863.423</b>	<b>125.470.015</b>	<b>126.362.360</b>
<b>AKTIVER I ALT</b>		<b>511.278.396</b>	<b>502.983.719</b>	<b>235.273.142</b>	<b>215.266.554</b>

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

	Note	Koncern 31.12.2017 dkk	Koncern 31.12.2016 dkk	Moder 31.12.2017 dkk	Moder 31.12.2016 dkk
<b>Egenkapital</b>					
Indskudskapitalen udgør kr. 245.000.000.					
Kontant andel af indskudskapital	11	165.000.000	165.000.000	165.000.000	165.000.000
Overført resultat	11	10.129.962	-12.666.355	10.129.962	-12.666.355
<b>EGENKAPITAL I ALT</b>		<b>175.129.962</b>	<b>152.333.645</b>	<b>175.129.962</b>	<b>152.333.645</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>					
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>					
Prioritetsgæld, Canada Life	12	266.214.078	277.669.865	0	0
Prioritetsgæld, PFA Barnaby P/S	13	0	0	0	0
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>		<b>266.214.078</b>	<b>277.669.865</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>					
Prioritetsgæld, Canada Life	12	2.118.261	2.070.133	0	0
Prioritetsgæld, PFA Barnaby P/S	13	59.035.000	62.035.000	59.035.000	62.035.000
Anden gæld	14	5.478.648	5.457.709	1.108.180	897.909
Periodeafgrænsningsposter, forudbetalt leje		3.302.447	3.417.367	0	0
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>		<b>69.934.356</b>	<b>72.980.209</b>	<b>60.143.180</b>	<b>62.932.909</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT</b>		<b>336.148.434</b>	<b>350.650.074</b>	<b>60.143.180</b>	<b>62.932.909</b>
<b>PASSIVER I ALT</b>		<b>511.278.396</b>	<b>502.983.719</b>	<b>235.273.142</b>	<b>215.266.554</b>
Personaleforhold	15				
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	16				

**NOTER**

	<b>Koncern 2017 dkk</b>	<b>Koncern 2016 dkk</b>
<b>1 Lejeindtægter</b>		
<b>Lejeindtægter i alt</b>	<b>20.745.939</b>	<b>20.810.990</b>

Den indtægtsførte leje udgør den periodiserede leje i henhold til lejeaftalen med Apex Hotels Limited.

Lejen betales kvartalsvis forud og udgør p.t. GBP 2.442.791 p.a. Lejemålet løber indtil september 2041. Lejer og udlejer har en gensidig ret til at forlænge lejemålet med 15 år, hvorved lejemålet vil løbe til september 2056.

	<b>Koncern 2017 dkk</b>	<b>Koncern 2016 dkk</b>	<b>Moder 2017 dkk</b>	<b>Moder 2016 dkk</b>
<b>2 Administrationsomkostninger</b>				
Selskabsadministrationshonorar	202.363	186.140	28.062	15.257
Ejendomsadministrationshonorar	207.227	205.719	0	0
Honorar, VAT-agent, UK	82.658	80.183	0	0
Revision, DK	30.563	30.563	11.563	11.563
Lovpligtig regnskabsindberetning	5.625	5.625	3.125	3.125
Revisor, UK	14.004	13.459	0	0
Bestyrelsesansvarsforsikring	3.219	3.219	3.219	3.219
Kriminalitetsforsikring	2.121	0	2.121	0
Diverse omkostninger	13.575	9.074	6.597	2.915
<b>Administrationsomkostninger i alt</b>	<b>561.355</b>	<b>533.982</b>	<b>54.687</b>	<b>36.079</b>

## NOTER

			<b>Moder 2017 dkk</b>	<b>Moder 2016 dkk</b>
<b>3 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder</b>				
Anskaffelsessum, ultimo			69.375.000	69.375.000
Op-/nedskrivninger, primo			19.529.194	-9.658.012
Årets resultat			20.901.771	29.189.911
Skat af årets resultat			-2.838	-2.705
Op-/nedskrivninger, ultimo			40.428.127	19.529.194
<b>Regnskabsmæssig værdi, ultimo</b>			<b>109.803.127</b>	<b>88.904.194</b>
Den bogførte værdi og egenkapitalen i datterselskaberne fordeler sig således:				
			Nominelt	Egenkapital
Habro-Edinburgh, International Kommanditaktieselskab			69.250.000	109.594.128
ApS Habro Komplementar-54			125.000	208.999
I alt			69.375.000	109.803.127
	<b>Koncern 2017 dkk</b>	<b>Koncern 2016 dkk</b>	<b>Moder 2017 dkk</b>	<b>Moder 2016 dkk</b>
<b>4 Finansielle indtægter</b>				
Renter, kreditinstitutter	478	0	0	0
Renter, udlån, Habro-Edinb., Int. KAS	0	0	1.347.190	717.414
Renter, mellemreg., Habro-Edinb., Int. KAS	0	0	137.540	121.711
Renter, investorer	2.445.135	1.326.202	2.445.135	1.326.202
Kursgevinst, valuta	546.976	16.283	0	16.283
<b>Finansielle indtægter i alt</b>	<b>2.992.589</b>	<b>1.342.485</b>	<b>3.929.865</b>	<b>2.181.610</b>
<b>5 Finansielle omkostninger</b>				
Renter, prioritetsgæld, Canada Life	15.628.489	16.327.952	0	0
Renter, prioritetsg., PFA Barnaby P/S / HSH	1.904.410	1.040.511	1.904.410	1.040.511
Renter, kreditfacilitet, HSH Nordbank	0	55.728	0	55.728
Renter, komplementarselskab	13.219	12.585	13.219	12.585
Renter, restskattetillæg	92	98	0	0
Låneomkostninger, HSH Nordbank	60.000	30.000	60.000	30.000
Kurstab, valuta	165	608.894	165	0
<b>Finansielle omkostninger i alt</b>	<b>17.606.375</b>	<b>18.075.768</b>	<b>1.977.794</b>	<b>1.138.824</b>

## NOTER

	Koncern 2017 dkk	Koncern 2016 dkk	Moder 2017 dkk	Moder 2016 dkk
<b>6 Værdireguleringer</b>				
Reg. ejendom, afkastrelateret, jf. note 7	23.228.906	49.474.048		
Reg. ejendom, kursrelateret, jf. note 7	-14.841.759	-68.795.890		
Reg. prioritetsgæld, kursrelateret, jf. note 12	8.841.210	45.974.735		
<b>Værdireguleringer i alt</b>	<b>17.228.357</b>	<b>26.652.893</b>		
<b>7 Investeringsejendom</b>				
Anskaffelsessum	404.426.131	404.426.131		
Anskaffelsessum, inventar og driftsmidler	7.017.737	7.017.737		
Købsomkostninger	40.577.455	40.577.455		
<b>Anskaffelsessum i alt</b>	<b>452.021.323</b>	<b>452.021.323</b>		
Anskaffelsessum, ultimo, GBP	38.250.000	38.250.000		
Regulering til dagsværdi, primo	-33.901.027	-14.579.185		
Årets regulering, afkastrelateret	23.228.906	49.474.048		
Årets regulering, kursrelateret	-14.841.759	-68.795.890		
<b>Regulering til dagsværdi, ultimo</b>	<b>-25.513.880</b>	<b>-33.901.027</b>		
<b>Dagsværdi, ultimo</b>	<b>426.507.443</b>	<b>418.120.296</b>		
Dagsværdi, ultimo, GBP	50.827.944	48.152.789		

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

Nettolejeindtægt, GBP	2.442.791	2.442.791
Afkastkrav	4,50%	4,75%
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%	404.059.683	397.214.281
Ejendomsværdi ved et fald i afkastprocent på 0,25%	451.596.116	441.349.201

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



## NOTER

	Koncern 2017 dkk	Koncern 2016 dkk	Moder 2017 dkk	Moder 2016 dkk
<b>8 Tilgodehavender, investorindskud</b>				
Indskudskapital, kontant andel	165.000.000	165.000.000	165.000.000	165.000.000
Overført til udlån, kommanditister	-122.154.550	-122.154.550	-122.154.550	-122.154.550
Indbetalt, ultimo	-39.437.950	-39.437.950	-39.437.950	-39.437.950
Realiseret tab på investorindskud	-3.407.500	-3.407.500	-3.407.500	-3.407.500
<b>Tilgodehavender, investorindskud i alt</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>9 Udlån, kommanditister</b>				
Udlån, kommanditister	122.154.550	122.154.550	122.154.550	122.154.550
Renter udlån, kommanditister	11.686.807	9.240.505	11.686.807	9.240.505
Indbetalt, ultimo	-30.169.265	-28.645.098	-30.169.265	-28.645.098
Realiseret tab på investorindskud	-26.111.843	-26.111.843	-26.111.843	-26.111.843
Forudbetalt investor	43.750	43.750	43.750	43.750
<b>Tilgodehavender, ultimo</b>	<b>77.603.999</b>	<b>76.681.864</b>	<b>77.603.999</b>	<b>76.681.864</b>

Af ultimo tilgodehavendet på t.dkk 77.604 vedrører t.dkk 111 ydelsen pr. 31. december 2017, som først forfalder primo 2018. Beløbet er indgået til kommanditselskabet.

Af udlån til kommanditister forfalder t.dkk 77.493 efter 1 år.

Bestyrelsens andel af tilgodehavender, ultimo udgør i alt t.dkk 25.831 (2016 t.dkk 25.438). Der er i året indbetalt t.dkk 420 til dækning af gældsbreve, heraf er t.dkk 813 renter.

	Koncern 2017 dkk	Koncern 2016 dkk	Moder 2017 dkk	Moder 2016 dkk
<b>10 Andre tilgodehavender</b>				
Tilgodehavende renter	0	0	600.315	419.733
Tilgodehavende moms, DK	21.787	21.360	0	0
Andre tilgodehavender	2.012	2.084	0	0
<b>Andre tilgodehavender i alt</b>	<b>23.799</b>	<b>23.444</b>	<b>600.315</b>	<b>419.733</b>

## NOTER

	Koncern 2017 dkk	Koncern 2016 dkk	Moder 2017 dkk	Moder 2016 dkk
<b>11 Egenkapital</b>				
Indskudskapital udgør:				
200 kommanditanparter á kr. 1.225.000, primo	245.000.000	224.000.000	245.000.000	224.000.000
Ændring i året	0	21.000.000	0	21.000.000
	<hr/>	<hr/>	<hr/>	<hr/>
200 kommanditanparter á kr. 1.225.000, ultimo	245.000.000	245.000.000	245.000.000	245.000.000
	<hr/>	<hr/>	<hr/>	<hr/>
Den kontante andel indskudskapital udgør:				
200 kommanditanparter á kr. 825.000, ultimo	165.000.000	165.000.000	165.000.000	165.000.000
	<hr/>	<hr/>	<hr/>	<hr/>
Resthæftelse i alt, ekskl. udlån, kom.	80.000.000	80.000.000	80.000.000	80.000.000
	<hr/>	<hr/>	<hr/>	<hr/>
Pr. anpart	400.000	400.000	400.000	400.000
	<hr/>	<hr/>	<hr/>	<hr/>
<b>Overført resultat</b>				
Overført resultat, primo	-12.666.355	-42.860.268	-12.666.355	-42.860.268
Overført af årets resultat	22.796.317	30.193.913	22.796.317	30.193.913
	<hr/>	<hr/>	<hr/>	<hr/>
Overført resultat, ultimo	10.129.962	-12.666.355	10.129.962	-12.666.355
	<hr/>	<hr/>	<hr/>	<hr/>
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>175.129.962</b>	<b>152.333.645</b>	<b>175.129.962</b>	<b>152.333.645</b>
	<hr/>	<hr/>	<hr/>	<hr/>

## NOTER

	Koncern 2017 dkk	Koncern 2016 dkk	Moder 2017 dkk	Moder 2016 dkk
<b>12 Prioritetsgæld, Canada Life</b>				
Prioritetsgæld, til optagelseskurs	344.241.304	346.807.753		
Prioritetsgæld, nominelt, GBP	31.977.827	32.216.233		
Kursregulering, primo	-67.067.755	-21.093.020		
Årets kursregulering	-8.841.210	-45.974.735		
Kursregulering, ultimo	-75.908.965	-67.067.755		
<b>Kursværdi, ultimo</b>	<b>268.332.339</b>	<b>279.739.998</b>		
<u>Langfristet del:</u>				
Forfalder mere end 5 år efter statusdagen	253.881.006	268.097.088		
Forfalder mellem 1 og 5 år efter statusdagen	12.333.072	9.572.777		
Langfristet del i alt	266.214.078	277.669.865		
<u>Kortfristet del:</u>				
Forfalder inden 1 år efter statusdagen	2.118.261	2.070.133		

Lånets løbetid er til 15. oktober 2032, og renten er fast 5,76% 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.

	Koncern 2017 dkk	Koncern 2016 dkk	Moder 2017 dkk	Moder 2016 dkk
<b>13 Prioritetsgæld, PFA Barnaby P/S</b>				
<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	59.035.000	62.035.000	59.035.000	62.035.000

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 2032, som K/S'et har accepteret. Aftalen med ændringen vil blive formaliseret i 2018. Aftalen forventes at udløse betaling af tilsagnsprovision på t.dkk 590, mens de forventede afdrag for 2018 udgør t.dkk 1.500.

## NOTER

	Koncern 2017 dkk	Koncern 2016 dkk	Moder 2017 dkk	Moder 2016 dkk
<b>14 Anden gæld</b>				
Mellemreg. med ApS Habro Komplementar-50	216.590	206.214	216.590	206.214
Skyldige renter	4.096.073	4.034.395	833.152	632.757
Skyldig moms, UK	1.080.692	1.118.371	0	0
Skyldig selskabsskat	2.838	2.705	0	0
Skyldige omkostninger	38.705	52.274	14.688	15.188
Forudbetalt investior	43.750	43.750	43.750	43.750
<b>Anden gæld i alt</b>	<b>5.478.648</b>	<b>5.457.709</b>	<b>1.108.180</b>	<b>897.909</b>

**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 med regnskabsmæssig værdi t.dkk 426.507.
- Primær transport i ejendommens lejeindtægter.
- Primær pant i forsikringssummer.

For datterelskabets gæld til moderselskabet er stillet følgende sikkerheder:

- Sekundær pant i ejendommen med regnskabsmæssig værdi t.dkk 426.507.
- Sekundær transport i ejendommens lejeindtægter.
- Sekundær pant i forsikringssummer.
- Primær pant i kommanditaktieselskabets likvide midler med regnskabsmæssig værdi t.dkk 29.

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

- Primær pant i kommanditselskabets aktiepost i Habro-Edinburgh, International Kommanditaktieselskab.
- Primær pant i kommanditselskabets likvide midler med regnskabsmæssig værdi t.dkk 511.
- Primær pant i kommanditisternes indbetalingsforpligtelse og resthæftelse overfor kommanditselskabet.
- Primær pant i kommanditselskabets tilgodehavende hos Habro-Edinburgh, International Kommanditaktieselskab.
- Transport i kommanditselskabets pant i Habro-Edinburgh, International Kommanditaktieselskabs ejendom, lejeindtægter, forsikringssummer og likvider.