

K/S Habro-Edinburgh, International

Amaliegade 27
1256 København K

Årsrapport for 2016

(10. regnskabsår)

CVR nr. 30716108

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling den 7. februar 2017

Dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4 - 6
Selskabsoplysninger	7
Ledelsesberetning	8
Anvendt regnskabspraksis	9 - 10
Resultatopgørelse	11
Balance pr. 31. december 2016 - Aktiver	12
Balance pr. 31. december 2016 - Passiver	13
Noter til årsrapporten	14 - 21

LEDELSESPÅTEGNING

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapport for 2016 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 7. februar 2017

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 2016 - 31. december 2016, 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 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2016 - 31. december 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften, at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant, samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejl-information, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformation kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING (Fortsat)

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet (fortsat)

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandling som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandling, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om bl.a. det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING (Fortsat)**Udtalelse om ledelsesberetningen**

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

København, den 7. februar 2017

Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr.: 32895468

Carsten Collin
statsautoriseret revisor

SELSKABSOPLYSNINGER

- Selskabet** K/S Habro-Edinburgh, International
Amaliegade 27
1256 København K
- CVR-nr.: 30716108
Hjemsted: København
Regnskabsår: 1. januar 2016 - 31. december 2016
- Komplementar** ApS Habro Komplementar-50
- Bestyrelse** Mikael Øpstun Skov (formand)
Arne Gillin
Ole Nielsen
- Selskabsadm.** ApS Habro Komplementar-50
Amaliegade 27
1256 København K
- Revision** Beierholm
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Gribskovvej 2
2100 København Ø
CVR-nr.: 32895468
- Tilknyt. selskaber** 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 2016

Koncernens resultat før værdiregulering m.v. udgør t.dkk 3.544.

Regulering af ejendom og gæld udgør netto en indtægt på t.dkk 26.653.

Årets resultat udviser et overskud på t.dkk 30.194.

Egenkapital pr. 31. december 2016

Koncernens egenkapital pr. 31. december 2016 udgør t.dkk 152.334.

Selskabets finansiering og fortsatte drift

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

Hændelser efter regnskabsårets udløb

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

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Generelt

Årsrapporten for K/S Habro-Edinburgh, International for 2016 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B samt kommanditselskabets vedtægter. Selskabet har tilvalgt at anvende equity-metoden ved målingen af kapitalandele i tilknyttede selskaber.

Ændring i anvendt regnskabspraksis

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

Der er foretaget tilpasning af sammenligningstal for 2015. Ændringen har påvirket resultatet for 2015 negativt med t.dkk 10.421, og den samlede effekt på egenkapitalen pr. 31/12 2015 har været positiv med t.dkk 7.407.

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

Konsolidering

Koncernregnskabet er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder, i henhold til årsregnskabsloven §113.

Koncernregnskabet omfatter moderselskabet K/S Habro-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 nyhvervede virksomheder.

Generelt om indregning og måling

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

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

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

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

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

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS (fortsat)

Transaktioner i fremmed valuta

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

Tilgodehavender og gældsforpligtelser i fremmed valuta måles til statusdagens kurs på GBP 868,32 (1.011,19 pr. 31/12 2015).

Såvel realiserede som urealiserede kursgevinster/-tab føres i resultatopgørelsen.

RESULTATOPGØRELSEN

Resultatopgørelsen er opstillet artsopdelt med de tilpasninger, som følger af selskabets aktivitet og juridiske form.

Lejeindtægter

Lejeindtægter er indregnet som periodiseret leje.

Finansiering

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

Finansielle indtægter omfatter renteindtægter samt kursgevinster.

Finansielle omkostninger omfatter renteomkostninger samt kurstab.

Resultat af kapitalandele i dattervirksomheder

I moderselskabets resultatopgørelse medtages den til ejerinteressens størrelse svarende forholdsmæssige andel af dattervirksomhedernes overskud eller underskud, korrigeret for koncerninterne avancer.

Skat

Idet K/S Habro-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 2016 - 31. december 2016

	Note	Koncern 2016 dkk	Koncern 2015 dkk	Moder 2016 dkk	Moder 2015 dkk
Lejeindtægter	1	20.810.990	22.367.009	0	0
Lejeindtægter i alt		20.810.990	22.367.009	0	0
Administrationsomkostninger	2	-563.982	-565.706	-66.079	-34.441
Resultat før finansielle poster m.v.		20.247.008	21.801.303	-66.079	-34.441
Resultat af kapitalandele i tilknyttede virk.	3	0	0	29.187.206	8.291.487
Resultat før finansiering m.v.		20.247.008	21.801.303	29.121.127	8.257.046
Finansielle indtægter	4	1.342.485	918.880	2.181.610	1.516.665
Finansielle omkostninger	5	-18.045.768	-20.038.018	-1.108.824	-791.289
Resultat før værdiregulering		3.543.725	2.682.165	30.193.913	8.982.422
Værdireguleringer	6	26.652.893	6.303.006	0	0
Årets resultat før skat		30.196.618	8.985.171	30.193.913	8.982.422
Skat af årets resultat		-2.705	-2.749	0	0
ÅRETS RESULTAT		30.193.913	8.982.422	30.193.913	8.982.422
Resultatdisponering					
Forslag til resultatdisponering					
Overført resultat		30.193.913	8.982.422	30.193.913	8.982.422
		30.193.913	8.982.422	30.193.913	8.982.422

BALANCE PR. 31. december 2016**AKTIVER**

	Note	Koncern 31.12.2016 dkk	Koncern 31.12.2015 dkk	Moder 31.12.2016 dkk	Moder 31.12.2015 dkk
Anlægsaktiver					
Materielle anlægsaktiver					
Investeringsejendom	7	418.120.296	437.442.138	0	0
Materielle anlægsaktiver i alt		418.120.296	437.442.138	0	0
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	3	0	0	88.904.194	59.716.988
Finansielle anlægsaktiver i alt		0	0	88.904.194	59.716.988
ANLÆGSAKTIVER I ALT		418.120.296	437.442.138	88.904.194	59.716.988
Omsætningsaktiver					
Tilgodehavender					
Tilgodehavender, investorindskud	8	0	0	0	0
Udlån, kommanditister	9	76.681.864	76.842.662	76.681.864	76.842.662
Udlån, Habro-Edinburgh, International KAS		0	0	41.626.444	41.138.498
Mellemreg., Habro-Edinburgh, International KAS		0	0	6.649.671	8.835.713
Andre tilgodehavender	10	23.444	46.819	419.733	190.266
Tilgodehavender i alt		76.705.308	76.889.481	125.377.712	127.007.139
Likvide beholdninger		8.158.115	8.679.982	984.648	1.000.386
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT		84.863.423	85.569.463	126.362.360	128.007.525
AKTIVER I ALT		502.983.719	523.011.601	215.266.554	187.724.513

BALANCE PR. 31. december 2016**PASSIVER**

		Koncern 31.12.2016	Koncern 31.12.2015	Moder 31.12.2016	Moder 31.12.2015
	Note	dkk	dkk	dkk	dkk
Egenkapital					
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	-12.666.355	-42.860.268	-12.666.355	-42.860.268
EGENKAPITAL I ALT		152.333.645	122.139.732	152.333.645	122.139.732
Gældsforpligtelser					
Langfristede gældsforpligtelser					
Prioritetsgæld, Canada Life	12	277.669.865	325.767.331	0	0
Prioritetsgæld, HSH Nordbank	13	0	0	0	0
Langfristede gældsforpligtelser i alt		277.669.865	325.767.331	0	0
Kortfristede gældsforpligtelser					
Prioritetsgæld, Canada Life	12	2.070.133	814.372	0	0
Prioritetsgæld, HSH Nordbank	13	62.035.000	58.410.000	62.035.000	58.410.000
Kredit facilitet, HSH Nordbank		0	6.625.000	0	6.625.000
Anden gæld	14	5.457.709	5.713.355	897.909	549.781
Periodeafgrænsningsposter, forudbetalt leje		3.417.367	3.541.811	0	0
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		72.980.209	75.104.538	62.932.909	65.584.781
GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT		350.650.074	400.871.869	62.932.909	65.584.781
PASSIVER I ALT		502.983.719	523.011.601	215.266.554	187.724.513
Personaleforhold	15				
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	16				
Selskabets finansiering og fortsatte drift	17				

NOTER

	Koncern 2016 dkk	Koncern 2015 dkk
1 Lejeindtægter		
Lejeindtægter i alt	20.810.990	22.367.009

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 2056.

	Koncern 2016 dkk	Koncern 2015 dkk	Moder 2016 dkk	Moder 2015 dkk
2 Administrationsomkostninger				
Selskabsadministrationshonorar	186.140	182.491	15.257	14.958
Ejendomsadministrationshonorar	205.719	225.117	0	0
Honorar, VAT-agent, UK	80.183	90.025	0	0
Revision, DK	30.563	29.750	11.563	11.250
Lovpligtig regnskabsindberetning	5.625	5.625	3.125	3.125
Revisor, UK	13.459	15.573	0	0
Bestyrelsesansvarsforsikring	3.219	3.219	3.219	3.219
Låneomkostninger, HSH Nordbank	30.000	0	30.000	0
Diverse omkostninger	9.074	13.906	2.915	1.889
Administrationsomkostninger i alt	563.982	565.706	66.079	34.441

NOTER

	Moder 2016 dkk	Moder 2015 dkk
3 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		
Anskaffelsessum, ultimo	69.375.000	69.375.000
Op-/nedskrivninger, primo	-9.658.012	-35.778.163
Ændring af regnskabspraksis	0	17.828.664
Årets resultat	29.189.911	8.294.236
Skat af årets resultat	-2.705	-2.749
Op-/nedskrivninger, ultimo	19.529.194	-9.658.012
Regnskabsmæssig værdi, ultimo	88.904.194	59.716.988

Den bogførte værdi og egenkapitalen i datterselskaberne fordeler sig således:

	Nominelt	Egenkapital
Habro-Edinburgh, International Kommanditaktieselskab	69.250.000	88.705.194
ApS Habro Komplementar-54	125.000	199.000
I alt	69.375.000	88.904.194

	Koncern 2016 dkk	Koncern 2015 dkk	Moder 2016 dkk	Moder 2015 dkk
4 Finansielle indtægter				
Renter, kreditinstitutter	0	430	0	295
Renter, udlån, Habro-Edinb., Int. KAS	0	0	717.414	489.304
Renter, mellemreg., Habro-Edinb., Int. KAS	0	0	121.711	108.618
Renter, investorer	1.326.202	918.448	1.326.202	918.448
Renter, øvrige	0	2	0	0
Kursgevinst, valuta	16.283	0	16.283	0
Finansielle indtægter i alt	1.342.485	918.880	2.181.610	1.516.665
5 Finansielle omkostninger				
Renter, prioritetsgæld, Canada Life	16.327.952	19.193.757	0	0
Renter, prioritetsgæld, HSH Nordbank	1.040.511	708.557	1.040.511	708.557
Renter, kredit facilitet, HSH Nordbank	55.728	70.738	55.728	70.738
Renter, komplementarselskab	12.585	11.994	12.585	11.994
Renter, restskattetilæg	98	125	0	0
Kurstab, valuta	608.894	52.847	0	0
Finansielle omkostninger i alt	18.045.768	20.038.018	1.108.824	791.289

NOTER

	Koncern 2016 dkk	Koncern 2015 dkk	Moder 2016 dkk	Moder 2015 dkk
6 Værdireguleringer				
Reg. ejendom, afkastrelateret, jf. note 7	49.474.048	-145.951		
Reg. ejendom, kursrelateret, jf. note 7	-68.795.890	25.821.973		
Reg. prioritetsgæld, kursrelateret, jf. note 12	45.974.735	-19.373.016		
	<u>26.652.893</u>	<u>6.303.006</u>		
7 Investeringsejendom				
Anskaffelsessum	404.426.131	404.426.131		
Anskaffelsessum, inventar og driftsmidler	7.017.737	7.017.737		
Købsomkostninger	40.577.455	40.577.455		
	<u>452.021.323</u>	<u>452.021.323</u>		
Anskaffelsessum, ultimo, GBP	38.250.000	38.250.000		
Regulering til dagsværdi, primo	-14.579.185	-40.255.207		
Årets regulering, afkastrelateret	49.474.048	-145.951		
Årets regulering, kursrelateret	-68.795.890	25.821.973		
	<u>-33.901.027</u>	<u>-14.579.185</u>		
Regulering til dagsværdi, ultimo	-33.901.027	-14.579.185		
	<u>418.120.296</u>	<u>437.442.138</u>		
Dagsværdi, ultimo, GBP	48.152.789	43.260.133		

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

Nettolejeindtægt, GBP	2.442.791	2.174.038
Afkastkrav	4,75%	4,75%
Reduktion for standard engelske handelsomkostninger	6,80%	5,76%

Udsving i afkastkravet vil give følgende ejendomsværdi i DKK:

Ejendomsværdi ved en stigning i afkastprocent på 0,25%	397.214.281	415.570.031
Ejendomsværdi ved et fald i afkastprocent på 0,25%	441.349.201	461.744.479

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

NOTER

	Koncern 2016 dkk	Koncern 2015 dkk	Moder 2016 dkk	Moder 2015 dkk
8 Tilgodehavender, investorindskud				
Indskudskapital, kontant andel	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
Tilgodehavender, investorindskud i alt	0	0	0	0
9 Udlån, kommanditister				
Udlån, kommanditister	122.154.550	122.154.550	122.154.550	122.154.550
Renter udlån, kommanditister	9.240.505	7.915.370	9.240.505	7.915.370
Indbetalt, ultimo	-28.645.098	-27.159.165	-28.645.098	-27.159.165
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
Tilgodehavender, ultimo	76.681.864	76.842.662	76.681.864	76.842.662

Af ultimo tilgodehavendet på t.dkk 76.682 vedrører t.dkk 111 ydelsen pr. 31. december 2016, som først forfalder primo 2017, samt t.dkk 19 på tidligere rater. Der udestår heraf et tilgodehavende på t.dkk 37 fra en kommanditist.

Af udlån til kommanditister forfalder t.dkk 76.552 efter 1 år.

Bestyrelsens andel af tilgodehavender, ultimo udgør i alt t.dkk 25.438 (2015 t.dkk 25.418). Der er i året indbetalt t.dkk 420 til dækning af gældsbreve, heraf er t.dkk 440 renter.

	Koncern 2016 dkk	Koncern 2015 dkk	Moder 2016 dkk	Moder 2015 dkk
10 Andre tilgodehavender				
Tilgodehavende renter	0	0	419.733	190.266
Tilgodehavende moms, DK	21.360	26.191	0	0
Andre tilgodehavender	2.084	20.628	0	0
Andre tilgodehavender i alt	23.444	46.819	419.733	190.266

NOTER

	Koncern 2016 dkk	Koncern 2015 dkk	Moder 2016 dkk	Moder 2015 dkk
11 Egenkapital				
Indskudskapital udgør:				
200 kommanditanparter á kr. 1.120.000, primo	224.000.000	212.000.000	224.000.000	212.000.000
Ændring i året	21.000.000	12.000.000	21.000.000	12.000.000
	<hr/>	<hr/>	<hr/>	<hr/>
200 kommanditanparter á kr. 1.225.000, ultimo	245.000.000	224.000.000	245.000.000	224.000.000
	<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	59.000.000	80.000.000	59.000.000
	<hr/>	<hr/>	<hr/>	<hr/>
Pr. anpart	400.000	295.000	400.000	295.000
	<hr/>	<hr/>	<hr/>	<hr/>
Overført resultat				
Overført resultat, primo	-42.860.268	-69.671.354	-42.860.268	-69.671.354
Ændring af regnskabspraksis	0	17.828.664	0	17.828.664
Overført af årets resultat	30.193.913	8.982.422	30.193.913	8.982.422
	<hr/>	<hr/>	<hr/>	<hr/>
Overført resultat, ultimo	-12.666.355	-42.860.268	-12.666.355	-42.860.268
	<hr/>	<hr/>	<hr/>	<hr/>
Egenkapital i alt	152.333.645	122.139.732	152.333.645	122.139.732
	<hr/>	<hr/>	<hr/>	<hr/>

NOTER

	Koncern 2016 dkk	Koncern 2015 dkk	Moder 2016 dkk	Moder 2015 dkk
12 Prioritetsgæld, Canada Life				
Prioritetsgæld, til optagelseskurs	346.807.753	347.674.723		
Prioritetsgæld, nominelt, GBP	32.216.233	32.296.769		
Kursregulering, primo	-21.093.020	-40.466.036		
Årets kursregulering	-45.974.735	19.373.016		
Kursregulering, ultimo	-67.067.755	-21.093.020		
Kursværdi, ultimo	279.739.998	326.581.703		
<u>Langfristet del:</u>				
Forfalder mere end 5 år efter statusdagen	268.097.088	315.239.133		
Forfalder mellem 1 og 5 år efter statusdagen	9.572.777	10.528.198		
Langfristet del i alt	277.669.865	325.767.331		
<u>Kortfristet del:</u>				
Forfalder inden 1 år efter statusdagen	2.070.133	814.372		

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 2016 dkk	Koncern 2015 dkk	Moder 2016 dkk	Moder 2015 dkk
13 Prioritetsgæld, HSH Nordbank				
<u>Langfristet del:</u>				
Forfalder mere end 5 år efter statusdagen	0	0	0	0
Forfalder mellem 1 og 5 år efter statusdagen	0	0	0	0
Langfristet del i alt	0	0	0	0
<u>Kortfristet del:</u>				
Forfalder inden 1 år efter statusdagen	62.035.000	58.410.000	62.035.000	58.410.000

NOTER

	Koncern 2016 dkk	Koncern 2015 dkk	Moder 2016 dkk	Moder 2015 dkk
14 Anden gæld				
Mellemreg. med ApS Habro Komplementar-50	206.214	196.525	206.214	196.525
Skyldige renter	4.034.395	4.266.365	632.757	295.131
Skyldig moms, UK	1.118.371	1.168.591	0	0
Skyldig selskabsskat	2.705	2.749	0	0
Skyldige omkostninger	52.274	35.375	15.188	14.375
Forudbetalt investor	43.750	43.750	43.750	43.750
Anden gæld i alt	5.457.709	5.713.355	897.909	549.781

15 Personaleforhold

Der har ikke været ansatte i årets løb.

16 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Koncern:

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

- Primær pant i ejendommen.
- Primær transport i ejendommens lejeindtægter.
- Primær pant i forsikringssummer.

For 2. prioritetsgæld hos HSH Nordbank er stillet følgende sikkerheder:

- Sekundær pant i ejendommen.
- Sekundær transport i ejendommens lejeindtægter.
- Sekundær pant i forsikringssummer.
- Primær pant i kommanditaktieselskabets likvide midler, begrænset til kommanditselskabets pant.
- Primær pant i kommanditselskabets likvide midler.
- Primær pant i kommanditisternes indbetalingsforpligtelse og resthæftelse overfor kommanditselskabet.

Moderselskabet:

- Primær pant i kommanditselskabets aktiepost i Habro-Edinburgh, International Kommanditaktieselskab.
- Primær pant i kommanditselskabets likvide midler.
- 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.

NOTER

17 Selskabets finansiering og fortsatte drift

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