

K/S Habro-Southampton

Bredgade 34 A
1260 København K

Årsrapport for 2018

(11. regnskabsår)

CVR nr. 30809866

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling den 29. januar 2019

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 2018 - Aktiver	12
Balance pr. 31. december 2018 - Passiver	13
Noter til årsrapporten	14 - 22

LEDELSESPÅTEGNING

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapport for 2018 for K/S Habro-Southampton.

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 29. januar 2019

I bestyrelsen:

Peter Johansen (formand)

Sten Hatting Søgaard

Lars Svenning Andersen

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Til kapitalejerne i K/S Habro-Southampton

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Habro-Southampton for regnskabsåret 1. januar 2018 - 31. december 2018, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter 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 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2018 - 31. december 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 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 29. januar 2019

Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR nr.: 32895468

Carsten Collin

statsautoriseret revisor

MNE-nr.: mne9406

SELSKABSOPLYSNINGER

- Selskabet** K/S Habro-Southampton
Bredgade 34 A
1260 København K
- CVR-nr.: 30809866
Hjemsted: København
Regnskabsår: 1. januar 2018 - 31. december 2018
- Komplementar** ApS Habro Komplementar-53
- Bestyrelse** Peter Johansen (formand)
Sten Hatting Søgaard
Lars Svenning Andersen
- Selskabsadm.** ApS Habro Komplementar-53
Bredgade 34 A
1260 København K
- Revision** Beierholm
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Knud Højgaards Vej 9
2860 Søborg
CVR nr.: 32895468
- Tilknyt. selskaber** Habro-56, Kommanditaktieselskab
ApS Habro Komplementar-56
- alle 100% ejet og med hjemsted i København

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktivitet

Virksomhedens væsentligste aktivitet består i udlejning af ejendommen beliggende 48/50 Above Bar Street, Southampton, England.

Resultat for regnskabsåret 2018

Koncernens resultat før værdiregulering m.v. udgør t.dkk -650.

Regulering af ejendom og gæld udgør netto en indtægt på t.dkk 296.

Årets resultat udviser et underskud på t.dkk 357.

Egenkapital pr. 31. december 2018

Koncernens egenkapital pr. 31. december 2018 udgør t.dkk 14.295.

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-Southampton for 2018 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler fra klasse C 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-Southampton 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 827,19 (839,12 pr. 31/12 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.

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-Southampton og Habro-56, Kommanditaktieselskab (datter-kommanditaktieselskab) ikke er selvstændige skattesubjekter, omfatter regnskabet ikke skat af kommanditselskabet og kommanditaktieselskabets driftsresultater. Skatten i resultatopgørelsen består af afsat skat i ApS Habro Komplementar-56, som er 100% ejet af K/S Habro-Southampton.

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 2018 - 31. december 2018

	Note	Koncern 2018 dkk	Koncern 2017 dkk	Moder 2018 dkk	Moder 2017 dkk
Lejeindtægter	1	522.669	35.013	0	0
Driftsomkostninger	2	-26.209	-285.090	0	0
Lejeindtægter i alt		496.460	-250.077	0	0
Administrationsomkostninger	3	-270.640	-1.981.047	-51.497	-76.618
Resultat før finansielle poster m.v.		225.820	-2.231.124	-51.497	-76.618
Resultat af kapitalandele i tilknyttede virk.	4	0	0	-1.757.101	-622.663
Resultat før finansiering m.v.		225.820	-2.231.124	-1.808.598	-699.281
Finansielle indtægter	5	471.080	4.172.764	1.756.202	598.677
Finansielle omkostninger	6	-1.347.025	-838.167	-304.558	-177.181
Resultat før værdiregulering		-650.125	1.103.473	-356.954	-277.785
Værdireguleringer	7	296.119	-1.340.194	0	38.248
Årets resultat før skat		-354.006	-236.721	-356.954	-239.537
Skat af årets resultat		-2.948	-2.816	0	0
ÅRETS RESULTAT		-356.954	-239.537	-356.954	-239.537
Resultatdisponering					
Forslag til resultatdisponering					
Overført resultat		-356.954	-239.537	-356.954	-239.537
		-356.954	-239.537	-356.954	-239.537

BALANCE PR. 31. december 2018**AKTIVER**

		Koncern	Koncern	Moder	Moder
		31.12.2018	31.12.2017	31.12.2018	31.12.2017
	Note	dkk	dkk	dkk	dkk
Anlægsaktiver					
Materielle anlægsaktiver					
Investeringsejendom	8	38.416.317	38.473.652	0	0
Materielle anlægsaktiver i alt		38.416.317	38.473.652	0	0
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	4	0	0	10.051.191	207.601
Finansielle anlægsaktiver i alt		0	0	10.051.191	207.601
ANLÆGSAKTIVER I ALT		38.416.317	38.473.652	10.051.191	207.601
Omsætningsaktiver					
Tilgodehavender					
Tilgodehavender, investorindskud	9	167.727	347.727	167.727	347.727
Udlån, kommanditister	10	6.288.417	6.716.986	6.288.417	6.716.986
Udlån, Habro-56, kommanditaktieselskab	11	0	0	3.895.297	14.159.074
Andre tilgodehavender	12	217.165	170.328	0	0
Periodeafgrænsningsposter, ejd.adm.honorar		0	6.398	0	0
Tilgodehavender i alt		6.673.309	7.241.439	10.351.441	21.223.787
Likvide beholdninger		974.291	1.190.686	0	81.162
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT		7.647.600	8.432.125	10.351.441	21.304.949
AKTIVER I ALT		46.063.917	46.905.777	20.402.632	21.512.550

BALANCE PR. 31. december 2018**PASSIVER**

	Note	Koncern 31.12.2018 dkk	Koncern 31.12.2017 dkk	Moder 31.12.2018 dkk	Moder 31.12.2017 dkk
Egenkapital					
Indskudskapitalen udgør kr. 42.798.058.					
Kontant andel af indskudskapital	13	37.798.058	37.798.058	37.798.058	37.798.058
Overført resultat	13	-23.502.583	-23.145.629	-23.502.583	-23.145.629
EGENKAPITAL I ALT		14.295.475	14.652.429	14.295.475	14.652.429
Negativ indre værdi, tilknyttede virksomheder	11	0	0	0	0
Hensættelser, i alt		0	0	0	0
Gældsforpligtelser					
Langfristede gældsforpligtelser					
Prioritetsgæld, NM Rothschild & Sons Ltd.	15	23.514.944	24.777.116	0	0
Prioritetsgæld, Ringkjøbing Landbobank	16	4.731.250	5.406.250	4.731.250	5.406.250
Kassekredit, Ringkjøbing Landbobank		460.998	500.000	460.998	500.000
Langfristede gældsforpligtelser i alt		28.707.192	30.683.366	5.192.248	5.906.250
Kortfristede gældsforpligtelser					
Prioritetsgæld, NM Rothschild & Sons Ltd.	15	909.909	230.758	0	0
Prioritetsgæld, Ringkjøbing Landbobank	16	675.000	675.000	675.000	675.000
Kassekredit, Ringkjøbing Landbobank		0	35.950	0	35.950
Anden gæld	17	885.130	628.274	239.909	242.921
Forudbetalt leje		591.211	0	0	0
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		3.061.250	1.569.982	914.909	953.871
GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT		31.768.442	32.253.348	6.107.157	6.860.121
PASSIVER I ALT		46.063.917	46.905.777	20.402.632	21.512.550
Personaleforhold	18				
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	19				

NOTER

	Koncern 2018 dkk	Koncern 2017 dkk
1 Lejeindtægter		
Lejeindtægter	710.809	0
Grundleje	-188.140	35.013
Lejeindtægter i alt	522.669	35.013

Der var pr. 28/9 2017 indgået ny lejeaftale med Holland & Barrett Retail Ltd. til en lidt højere leje end den tidligere lejeaftale, dog var der 12 månedslejefri fra 28/9 2017.

Lejen betales kvartalsvis bagud og udgør netto p.t. GBP 272.800 p.a. fratrukket grundleje. Lejemålet løber indtil juli 2027.

	Koncern 2018 dkk	Koncern 2017 dkk	Moder 2018 dkk	Moder 2017 dkk
2 Driftsomkostninger				
Ejendomsadministrationshonorar	26.209	26.102	0	0
Omkostninger, drift ejendom	0	258.988	0	0
Driftsomkostninger i alt	26.209	285.090	0	0
3 Administrationsomkostninger				
Selskabsadministrationshonorar	151.228	105.902	26.254	18.385
Honorar, VAT-agent, UK	10.342	10.320	0	0
Revision, DK	31.375	30.563	11.875	11.563
Lovpligtig regnskabsindberetning	5.625	5.625	3.125	3.125
Revisor, UK	13.890	14.004	0	0
Advokathonorar, DK	0	144.831	0	15.125
Advokathonorar, UK	42.485	629.469	0	0
Bestyrelsesansvarsforsikring	3.219	3.219	3.219	3.219
Kriminalitetsforsikring	2.318	2.121	2.318	2.121
Forsikring	0	2.344	0	0
Omkostninger, genudlejning	0	440.506	0	0
Honorar, Crown	0	332.482	0	0
Honorar, Habro Properties	0	83.553	0	0
Honorar, DUK	0	83.613	0	0
Ejendomsvurdering	0	50.087	0	0
Diverse omkostninger	10.158	42.408	4.706	23.080
Administrationsomkostninger i alt	270.640	1.981.047	51.497	76.618

NOTER

	Moder 2018 dkk	Moder 2017 dkk
4 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		
Anskaffelsessum, primo	10.225.000	10.225.000
Årets tilgang	24.900.000	0
Anskaffelsessum, ultimo	<u>35.125.000</u>	<u>10.225.000</u>
Op-/nedskrivninger, primo	-23.316.708	-22.694.045
Årets resultat	-1.754.153	-619.847
Skat af årets resultat	-2.948	-2.816
Op-/nedskrivninger, ultimo	<u>-25.073.809</u>	<u>-23.316.708</u>
Regnskabsmæssig værdi, ultimo	<u>10.051.191</u>	<u>-13.091.708</u>

Den bogførte værdi og egenkapitalen i datterselskaberne fordeler sig således:

	<u>Nominelt</u>	<u>Egenkapital</u>
Habro-56, Kommanditaktieselskab	35.000.000	9.833.137
ApS Habro Komplementar-56	125.000	218.054
I alt	<u>35.125.000</u>	<u>10.051.191</u>

	Koncern 2018 dkk	Koncern 2017 dkk	Moder 2018 dkk	Moder 2017 dkk
5 Finansielle indtægter				
Renter, kreditinstitutter	274	303	0	0
Renter, udlån, Habro-56, KAS	0	0	476.821	259.828
Renter, mellemregning, Habro-56, KAS	0	0	815.904	168.239
Renter, udlån, kommanditister	463.477	170.610	463.477	170.610
Kursgevinst, valuta	7.329	4.001.851	0	0
Finansielle indtægter i alt	<u>471.080</u>	<u>4.172.764</u>	<u>1.756.202</u>	<u>598.677</u>

NOTER

	Koncern 2018 dkk	Koncern 2017 dkk	Moder 2018 dkk	Moder 2017 dkk
6 Finansielle omkostninger				
Renter, prioritetsg., Canada Life	0	58.033	0	0
Renter, prioritetsg., NM Rothschild & Sons Ltd.	1.042.384	242.840	0	0
Renter, prioritetsg., Habro Southampt. Inv. ApS	0	17.666	0	17.666
Renter, prioritetsg., Ringkjøbing Landbobank	277.693	62.014	277.693	62.014
Renter, kassekredit, Ringkjøbing Landbobank	13.134	5.411	13.134	5.411
Renter, komplementarselskab	13.726	13.069	13.726	13.069
Renter, kreditinstitutter	1	1	1	0
Renter, øvrige	87	141	0	0
Låneomkostninger, Ringkjøbing Landbobank	0	67.500	0	67.500
Låneomkostninger, NM Rothschild & Son Ltd.	0	248.789	0	0
Låneomkostninger, Canada Life	0	122.703	0	0
Kurstab, valuta	0	0	4	11.521
Finansielle omkostninger i alt	1.347.025	838.167	304.558	177.181
7 Værdireguleringer				
Reg. ejendom, afkastrelateret, jf. note 8	496.717	2.677.543	0	0
Reg. ejendom, kursrelateret, jf. note 8	-554.052	-1.338.820	0	0
Reg. prioritetsgæld, renterelateret, jf. note 14	0	-1.498.880	0	0
Reg. prioritetsgæld, kursrelateret, jf. note 14	0	-2.667.592	0	0
Reg. prioritetsgæld, kursrelateret, jf. note	353.454	-129.045	0	0
Regulering prioritetsgæld	0	1.616.600	0	38.248
Værdireguleringer i alt	296.119	-1.340.194	0	38.248

NOTER

	Koncern 2018 dkk	Koncern 2017 dkk	Moder 2018 dkk	Moder 2017 dkk
8 Investeringsejendom				
Anskaffelsessum	52.787.555	52.787.555		
Købsomkostninger	3.855.077	3.855.077		
	<u>56.642.632</u>	<u>56.642.632</u>		
Anskaffelsessum i alt	56.642.632	56.642.632		
	<u>5.650.000</u>	<u>5.650.000</u>		
Anskaffelsessum, ultimo, GBP	5.650.000	5.650.000		
Regulering til dagsværdi, primo	-18.168.980	-19.507.703		
Årets regulering, afkastrelateret	496.717	2.677.543		
Årets regulering, kursrelateret	-554.052	-1.338.820		
	<u>-18.226.315</u>	<u>-18.168.980</u>		
Regulering til dagsværdi, ultimo	-18.226.315	-18.168.980		
Dagsværdi, ultimo	<u>38.416.317</u>	<u>38.473.652</u>		
Dagsværdi, ultimo, GBP	4.644.195	4.585.000		

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

Nettolejeindtægt, GBP	272.800
Afkastkrav	5,50%
Reduktion for standard engelske handelsomk.	6,80%

Udsving i afkastkravet vil give følgende ejendomsværdi i DKK:

Ejd.værdi ved en stign. i afkastpr. på 0,25%	<u>36.746.042</u>
Ejd.værdi ved et fald i afkastprocent på 0,25%	<u>40.245.665</u>

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

Den i 2017 bogførte værdi for ejendommen var baseret på ekstern mæglervurdering.

NOTER

	Koncern 2018 dkk	Koncern 2017 dkk	Moder 2018 dkk	Moder 2017 dkk
9 Tilgodehavender, investorindskud				
Indskudskapital, kontant andel	37.798.058	20.112.895	37.798.058	20.112.895
Ændring i året	0	17.685.163	0	17.685.163
Heraf overført til udlån, kommanditister	-14.714.965	-14.714.965	-14.714.965	-14.714.965
Indbetalt, ultimo	-22.915.366	-22.735.366	-22.915.366	-22.735.366
Tilgodehavender, investorindskud i alt	167.727	347.727	167.727	347.727
Ultimo tilgodehavendet på t.dkk 168 er på tidligere rater fra en udtrådt kommanditist.				
10 Udlån, kommanditister				
Udlån, kommanditister	14.714.965	14.714.965	14.714.965	14.714.965
Renter, udlån kommanditister	1.922.718	1.459.241	1.922.718	1.459.241
Indbetalt, ultimo	-10.349.266	-9.457.220	-10.349.266	-9.457.220
Udlån, kommanditister, ultimo	6.288.417	6.716.986	6.288.417	6.716.986
Udlån, kommanditister, ultimo består af				
2008 tegning	0	0	0	0
2010 tegning	0	0	0	0
2011 tegning	0	0	0	0
2012 tegning	0	0	0	0
2017, nye udlån	5.531.966	5.951.966	5.531.966	5.951.966
Raten pr. 31/12	218.666	227.135	218.666	227.135
Forfaldne rater	537.785	537.885	537.785	537.885
Udlån, kommanditister, ultimo	6.288.417	6.716.986	6.288.417	6.716.986

Af ultimo tilgodehavendet på t.dkk 6.288 vedrører t.dkk 218 ydelsen pr. 31. december 2018, som først forfaldt primo 2019, samt t.dkk 538 på tidligere rater fra en udtrådt kommanditist.

Udlånet indbetales kvartalsvis bagud og afvikles fra 2019-2027. Udover udlånet kommer renter af den til enhver tid værende restgæld.

T.dkk 1.210 af udlånet forfalder til betaling indenfor et år, mens t.dkk 5.078 forfalder til betaling mere end et år efter regnskabsårets udløb.

Bestyrelsens andel af tilgodehavender, ultimo udgør i alt t.dkk 2.509 (2017 t.dkk 2.697). Der er i året indbetalt t.dkk 390 til dækning af gældsbreve, heraf er t.dkk 202 renter.

NOTER

	Koncern 2018 dkk	Koncern 2017 dkk	Moder 2018 dkk	Moder 2017 dkk
11 Udlån, Habro-56, Kommanditaktieselskab				
Udlån med Habro-56, Kommanditaktieselskab			0	9.939.971
Mellemregn. med Habro-56, Kommanditakties.			3.895.297	17.518.412
Neg. indre værdi Habro-56, Kommanditakties.			0	-13.299.309
Udlån, Habro-56, Kommanditaktieselskab i alt			3.895.297	14.159.074

Selskabet har indgået aftale med datterselskabet Habro-56, Kommanditaktieselskab om, at mellemregningen i alt t.kr. 3.895 kun kan kræves indfriet fra kommanditaktieselskabet i det omfang, der er tilstrækkelig likviditet til rådighed i kommanditaktieselskabet, og at det i øvrigt er forsvarligt i forhold til kommanditaktieselskabets fortsatte drift.

	Koncern 2018 dkk	Koncern 2017 dkk	Moder 2018 dkk	Moder 2017 dkk
12 Andre tilgodehavender				
Tilgodehavende moms, DK	26.692	18.222	0	0
Tilgodehavende moms, UK	0	152.106	0	0
Andre tilgodehavender	190.473	0	0	0
Andre tilgodehavender i alt	217.165	170.328	0	0
13 Egenkapital				
Indskudskapital udgør:				
100 kommanditanparter á kr. 427.981, primo	42.798.058	28.800.000	42.798.058	28.800.000
Ændring i året	0	13.998.058	0	13.998.058
100 kommanditanparter á kr. 427.981, ultimo	42.798.058	42.798.058	42.798.058	42.798.058
Den kontante andel indskudskapital udgør:				
100 kommanditanparter á kr. 377.981, primo	37.798.058	20.112.895	37.798.058	20.112.895
Ændring i året	0	17.685.163	0	17.685.163
100 kommanditanparter á kr. 377.981, ultimo	37.798.058	37.798.058	37.798.058	37.798.058
Resthæftelse i alt, ekskl. udlån, kommanditister	5.000.000	5.000.000	5.000.000	5.000.000
Pr. anpart	50.000	50.000	50.000	50.000
Overført resultat				
Overført resultat, primo	-23.145.629	-22.906.092	-23.145.629	-22.906.092
Overført af årets resultat	-356.954	-239.537	-356.954	-239.537
Overført resultat, ultimo	-23.502.583	-23.145.629	-23.502.583	-23.145.629
Egenkapital i alt	14.295.475	14.652.429	14.295.475	14.652.429

NOTER

	Koncern 2018 dkk	Koncern 2017 dkk	Moder 2018 dkk	Moder 2017 dkk
14 Prioritetsgæld, Canada Life				
Prioritetsgæld, til optagelseskurs	0	0		
Prioritetsgæld, nominelt, GBP	0	0		
Værdiregulering, primo	0	-4.166.472		
Årets værdiregulering, renterelateret	0	1.498.880		
Årets værdiregulering, kursrelateret	0	2.667.592		
Værdiregulering, ultimo	0	0		
Dagsværdi, ultimo	0	0		
Prioritetsgæld, dagsværdi, GBP	0	0		
<u>Langfristet del:</u>				
Forfalder mere end 5 år efter statusdagen	0	0		
Forfalder mellem 1 og 5 år efter statusdagen	0	0		
Langfristet del i alt	0	0		
<u>Kortfristet del:</u>				
Forfalder inden 1 år efter statusdagen	0	0		

NOTER

	Koncern 2018 dkk	Koncern 2017 dkk	Moder 2018 dkk	Moder 2017 dkk
15 Prioritetsgæld, NM Rothschild & Sons Ltd.				
Prioritetsgæld, til optagelseskurs	24.649.262	24.878.829		
Prioritetsgæld, nominelt, GBP	2.952.750	2.980.250		
Kursregulering, primo	129.045	0		
Årets kursregulering	-353.454	129.045		
Kursregulering, ultimo	-224.409	129.045		
Kursværdi, ultimo	24.424.853	25.007.874		
<u>Langfristet del:</u>				
Forfalder mere end 5 år efter statusdagen	0	0		
Forfalder mellem 1 og 5 år efter statusdagen	23.514.944	24.777.116		
Langfristet del i alt	23.514.944	24.777.116		
<u>Kortfristet del:</u>				
Forfalder inden 1 år efter statusdagen	909.909	230.758		

Lånets løbetid er til 6. oktober 2022, og renten er fast 4,15% 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 2018 dkk	Koncern 2017 dkk	Moder 2018 dkk	Moder 2017 dkk
16 Prioritetsgæld, Ringkjøbing Landbobank				
<u>Langfristet del:</u>				
Forfalder mere end 5 år efter statusdagen	0	0	0	0
Forfalder mellem 1 og 5 år efter statusdagen	4.731.250	5.406.250	4.731.250	5.406.250
Langfristet del i alt	4.731.250	5.406.250	4.731.250	5.406.250
<u>Kortfristet del:</u>				
Forfalder inden 1 år efter statusdagen	675.000	675.000	675.000	675.000

NOTER

	Koncern	Koncern	Moder	Moder
	2018	2017	2018	2017
	dkk	dkk	dkk	dkk
	<hr/>	<hr/>	<hr/>	<hr/>
17 Anden gæld				
Mellemreg. med ApS Habro Komplementar-53	224.909	214.131	224.909	214.131
Skyldige renter	185.753	242.840	0	0
Skyldig moms, UK	98.946	0	0	0
Skyldig selskabsskat	2.948	2.816	0	0
Skyldige omkostninger	372.574	168.487	15.000	28.790
	<hr/>	<hr/>	<hr/>	<hr/>
Anden gæld i alt	885.130	628.274	239.909	242.921

18 Personaleforhold

Der har ikke været ansatte i årets løb.

19 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Koncern:

For 1. prioritetsgæld hos NM Rothschild & Sons Ltd. er stillet følgende sikkerheder:

- Primær pant i ejendommen med regnskabsmæssig værdi t.dkk 38.416.
- Primær transport i ejendommens lejeindtægter.
- Primær pant i forsikringssummer.
- Primær pant i deponeringskonto hos Natwest med regnskabsmæssig værdi t.dkk 51.

For 2. prioritetsgæld hos Ringkjøbing Landbobank er stillet følgende sikkerheder:

- Primær pant i kommanditisternes indbetalingsforpligtelse og resthæftelse overfor kommanditselskabet.

Herudover har kommanditisterne påtaget sig en direkte pro rata risk hæftelse på i alt t.dkk 11.500 overfor Ringkjøbing Landbobank til sikkerhed for 2. prioritetsgæld.