

K/S Habro-Southampton

Bredgade 34 A
1260 København K

Årsrapport for 2017

(10. regnskabsår)

CVR nr. 30809866

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

Dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4 - 6
Selskabsoplysninger	7
Ledelsesberetning	8
Anvendt regnskabspraksis	9 - 11
Resultatopgørelse	12
Balance pr. 31. december 2017 - Aktiver	13
Balance pr. 31. december 2017 - Passiver	14
Noter til årsrapporten	15 - 24

LEDELSESPÅTEGNING

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapport for 2017 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 30. maj 2018

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 2017 - 31. december 2017, 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 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2017 - 31. december 2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

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

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

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

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

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

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

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING (Fortsat)

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet (fortsat)

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

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

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

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

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

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

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

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

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

København, den 30. maj 2018

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 2017 - 31. december 2017

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 2017

Koncernens resultat før værdiregulering m.v. udgør t.dkk 1.103.

Regulering af ejendom og gæld udgør netto en omkostning på t.dkk 1.340.

Årets resultat udviser et underskud på t.dkk 240.

Egenkapital pr. 31. december 2017

Koncernens egenkapital pr. 31. december 2017 udgør t.dkk 14.652.

Koncernens lejer og finansiering

Koncernens lejer, Bhs Ltd., gik i 2016 i betalingsstandsning og fraflyttede lejemålet i august 2016. Der er pr. 1/7 2017 indgået ny lejeaftale med Holland & Barrett Retail Ltd. til en lidt højere leje, dog er der 12 månedsløjefri fra 1/7 2017.

Koncernens 1. og 2. prioritetsgæld er i 2017 rekonstrueret og refinansieret ved optagelse af et nye lån hos henholdsvis NM Rothschild & Son Ltd. og Ringkjøbing Landbobank.

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 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-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 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 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-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.

Værdireguleringer foretages over resultatopgørelsen.

Tilgodehavender

Der foretages individuel vurdering af debitorerne og nedskrivninger finder sted, hvor det vurderes at være påkrævet.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS (fortsat)**Gældsforpligtelser**

De med investeringsejendommen forbundne forpligtelser opgøres til dagsværdi. Dagsværdien beregnes som nominal restgæld reguleret for den tilbagediskonterede sum af forskelsrenter i fastrenteperioden. Forskelsrenten opgøres som differencen mellem markedrenten på statusdagen og renten for fastrenteperioden. Værdien korrigeres tillige for kredit-risikoen knyttet til de etablerede sikkerheder for lånet. Tilvalget af dagsværdimetoden efter årsregnskabslovens § 37, stk. 5 sker for at eliminere eller reducere det mismatch der ellers opstår ved måling af aktiv og gæld.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris.

Værdireguleringer foretages over resultatopgørelsen.

RESULTATOPGØRELSE for perioden 1. januar 2017 - 31. december 2017

	Note	Koncern 2017 dkk	Koncern 2016 dkk	Moder 2017 dkk	Moder 2016 dkk
Lejeindtægter	1	35.013	1.445.790	0	0
Driftsomkostninger	2	-285.090	-28.848	0	0
Lejeindtægter i alt		-250.077	1.416.942	0	0
Administrationsomkostninger	3	-1.981.047	-374.519	-76.618	-154.806
Resultat før finansielle poster m.v.		-2.231.124	1.042.423	-76.618	-154.806
Resultat af kapitalandele i tilknyttede virk.	4	0	0	-622.663	-2.294.462
Resultat før finansiering m.v.		-2.231.124	1.042.423	-699.281	-2.449.268
Finansielle indtægter	5	4.172.764	123.981	598.677	462.276
Finansielle omkostninger	6	-838.167	-2.534.824	-177.181	-226.096
Resultat før værdiregulering		1.103.473	-1.368.420	-277.785	-2.213.088
Værdireguleringer	7	-1.340.194	-841.984	38.248	0
Årets resultat før skat		-236.721	-2.210.404	-239.537	-2.213.088
Skat af årets resultat		-2.816	-2.684	0	0
ÅRETS RESULTAT		-239.537	-2.213.088	-239.537	-2.213.088
Resultatdisponering					
Forslag til resultatdisponering					
Overført resultat		-239.537	-2.213.088	-239.537	-2.213.088
		-239.537	-2.213.088	-239.537	-2.213.088

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
Anlægsaktiver					
Materielle anlægsaktiver					
Investeringsejendom	8	38.473.652	37.134.929	0	0
Materielle anlægsaktiver i alt		38.473.652	37.134.929	0	0
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	4	0	0	207.601	197.666
Finansielle anlægsaktiver i alt		0	0	207.601	197.666
ANLÆGSAKTIVER I ALT		38.473.652	37.134.929	207.601	197.666
Omsætningsaktiver					
Tilgodehavender					
Tilgodehavender, investorindskud	9	347.727	0	347.727	0
Udlån, kommanditister	10	6.716.986	4.167.411	6.716.986	4.167.411
Udlån, Habro-56, kommanditaktieselskab	11	0	0	14.159.074	0
Andre tilgodehavender	12	170.328	178.110	0	279.539
Periodeafgrænsningsposter, ejd.adm.honorar		6.398	6.621	0	0
Tilgodehavender i alt		7.241.439	4.352.142	21.223.787	4.446.950
Likvide beholdninger		1.190.686	900.053	81.162	656.995
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT		8.432.125	5.252.195	21.304.949	5.103.945
AKTIVER I ALT		46.905.777	42.387.124	21.512.550	5.301.611

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
Egenkapital					
Indskudskapitalen udgør kr. 42.798.058.					
Kontant andel af indskudskapital	13	37.798.058	20.112.895	37.798.058	20.112.895
Overført resultat	13	-23.145.629	-22.906.092	-23.145.629	-22.906.092
EGENKAPITAL I ALT		14.652.429	-2.793.197	14.652.429	-2.793.197
Negativ indre værdi, tilknyttede virksomheder	11	0	0	0	490.703
Hensættelser, i alt		0	0	0	490.703
Gældsforpligtelser					
Langfristede gældsforpligtelser					
Prioritetsgæld, NM Rothschild & Sons Ltd.	15	24.777.116	0	0	0
Prioritetsgæld, Ringkjøbing Landbobank	17	5.406.250	0	5.406.250	0
Kassekredit, Ringkjøbing Landbobank		500.000	0	500.000	0
Langfristede gældsforpligtelser i alt		30.683.366	0	5.906.250	0
Kortfristede gældsforpligtelser					
Prioritetsgæld, Canada Life	14	0	35.813.037	0	0
Prioritetsgæld, NM Rothschild & Sons Ltd.	15	230.758	0	0	0
Prioritetsgæld, Habro Southampt. Inv. ApS	16	0	7.300.000	0	7.300.000
Prioritetsgæld, Ringkjøbing Landbobank	17	675.000	0	675.000	0
Kassekredit, Ringkjøbing Landbobank		35.950	0	35.950	0
Anden gæld	18	628.274	2.067.284	242.921	304.105
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		1.569.982	45.180.321	953.871	7.604.105
GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT		32.253.348	45.180.321	6.860.121	7.604.105
PASSIVER I ALT		46.905.777	42.387.124	21.512.550	5.301.611
Personaleforhold	19				
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	20				

NOTER

	Koncern 2017 dkk	Koncern 2016 dkk
1 Lejeindtægter		
Lejeindtægter	0	1.781.573
Grundleje	35.013	-335.783
Lejeindtægter i alt	35.013	1.445.790

Der er pr. 1/7 2017 indgået ny lejeaftale med Holland & Barrett Retail Ltd. til en lidt højere leje, dog er der 12 månedeslejemål fra 1/7 2017.

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

	Koncern 2017 dkk	Koncern 2016 dkk	Moder 2017 dkk	Moder 2016 dkk
2 Driftsomkostninger				
Ejendomsadministrationshonorar	26.102	28.848	0	0
Omkostninger, drift ejendom	258.988	0	0	0
Driftsomkostninger i alt	285.090	28.848	0	0
3 Administrationsomkostninger				
Selskabsadministrationshonorar	105.902	83.060	18.385	14.420
Honorar, VAT-agent, UK	10.320	10.679	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	14.607	0	0
Advokathonorar, DK	144.831	0	15.125	0
Advokathonorar, UK	629.469	0	0	0
Bestyrelsesansvarsforsikring	3.219	3.219	3.219	3.219
Kriminalitetsforsikring	2.121	0	2.121	0
Forsikring	2.344	2.403	0	0
Omkostninger, genudlejning	440.506	75.839	0	0
Honorar, Crown	332.482	0	0	0
Honorar, Habro Properties	83.553	0	0	0
Honorar, DUK	83.613	0	0	0
Ejendomsvurdering	50.087	0	0	0
Omkostninger, CVA Bhs Ltd.	0	21.196	0	0
Diverse omkostninger	42.408	127.328	23.080	122.479
Administrationsomkostninger i alt	1.981.047	374.519	76.618	154.806

NOTER

	Moder 2017 dkk	Moder 2016 dkk
4 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		
Anskaffelsessum, primo	10.225.000	10.225.000
Årets tilgang	0	0
Anskaffelsessum, ultimo	<u>10.225.000</u>	<u>10.225.000</u>
Op-/nedskrivninger, primo	-22.694.045	-20.399.583
Årets resultat	-619.847	-2.291.778
Skat af årets resultat	-2.816	-2.684
Op-/nedskrivninger, ultimo	<u>-23.316.708</u>	<u>-22.694.045</u>
Regnskabsmæssig værdi, ultimo	<u>-13.091.708</u>	<u>-12.469.045</u>

Den bogførte værdi og egenkapitalen i datterselskaberne fordeler sig således:

	<u>Nominelt</u>	<u>Egenkapital</u>
Habro-56, Kommanditaktieselskab	10.100.000	-13.299.309
ApS Habro Komplementar-56	125.000	207.601
I alt	<u>10.225.000</u>	<u>-13.091.708</u>

	Koncern 2017 dkk	Koncern 2016 dkk	Moder 2017 dkk	Moder 2016 dkk
5 Finansielle indtægter				
Renter, kreditinstitutter	303	0	0	0
Renter, udlån, Habro-56, KAS	0	0	259.828	269.699
Renter, mellemregning, Habro-56, KAS	0	0	168.239	68.596
Renter, mellemr., Habro Southampt. Inv. ApS	0	2.235	0	2.235
Renter, udlån, kommanditister	170.610	121.746	170.610	121.746
Kursgevinst, valuta	4.001.851	0	0	0
Finansielle indtægter i alt	<u>4.172.764</u>	<u>123.981</u>	<u>598.677</u>	<u>462.276</u>

NOTER

	Koncern 2017 dkk	Koncern 2016 dkk	Moder 2017 dkk	Moder 2016 dkk
6 Finansielle omkostninger				
Renter, prioritetsg., Canada Life	58.033	2.254.079	0	0
Renter, prioritetsg., NM Rothschild & Sons Ltd.	242.840	0	0	0
Renter, prioritetsg., Habro Southampt. Inv. ApS	17.666	213.596	17.666	213.596
Renter, prioritetsg., Ringkjøbing Landbobank	62.014	0	62.014	0
Renter, kassekredit, Ringkjøbing Landbobank	5.411	0	5.411	0
Renter, komplementarselskab	13.069	12.443	13.069	12.443
Renter, kreditinstitutter	1	4	0	0
Renter, øvrige	141	98	0	0
Låneomkostninger, Ringkjøbing Landbobank	67.500	0	67.500	0
Låneomkostninger, NM Rothschild & Son Ltd.	248.789	0	0	0
Låneomkostninger, Canada Life	122.703	0	0	0
Kurstab, valuta	0	54.604	11.521	57
Finansielle omkostninger i alt	838.167	2.534.824	177.181	226.096
7 Værdireguleringer				
Reg. ejendom, afkastrelateret, jf. note 8	2.677.543	1.076.483	0	0
Reg. ejendom, kursrelateret, jf. note 8	-1.338.820	-6.110.037	0	0
Reg. prioritetsgæld, renterelateret, jf. note 14	-1.498.880	-1.706.336	0	0
Reg. prioritetsgæld, kursrelateret, jf. note 14	-2.667.592	5.897.906	0	0
Reg. prioritetsgæld, renterelateret, jf. note	0	0	0	0
Reg. prioritetsgæld, kursrelateret, jf. note	-129.045	0	0	0
Regulering prioritetsgæld	1.616.600	0	38.248	0
Værdireguleringer i alt	-1.340.194	-841.984	38.248	0

NOTER

	Koncern 2017 dkk	Koncern 2016 dkk	Moder 2017 dkk	Moder 2016 dkk
8 Investeringsejendom				
Anskaffelsessum	52.787.555	52.787.555		
Købsomkostninger	3.855.077	3.855.077		
Anskaffelsessum i alt	56.642.632	56.642.632		
Anskaffelsessum, ultimo, GBP	5.650.000	5.650.000		
Regulering til dagsværdi, primo	-19.507.703	-14.474.149		
Årets regulering, afkastrelateret	2.677.543	1.076.483		
Årets regulering, kursrelateret	-1.338.820	-6.110.037		
Regulering til dagsværdi, ultimo	-18.168.980	-19.507.703		
Dagsværdi, ultimo	38.473.652	37.134.929		
Dagsværdi, ultimo, GBP	4.585.000	4.276.641		

Den i 2017 bogførte værdi for ejendommen er baseret på eksternt mæglervurdering.

	Koncern 2017 dkk	Koncern 2016 dkk	Moder 2017 dkk	Moder 2016 dkk
9 Tilgodehavender, investorindskud				
Indskudskapital, kontant andel	20.112.895	20.112.895	20.112.895	20.112.895
Ændring i året	17.685.163	0	17.685.163	0
Heraf overført til udlån, kommanditister	-14.714.965	-8.658.000	-14.714.965	-8.658.000
Indbetalt, ultimo	-22.735.366	-11.454.895	-22.735.366	-11.454.895
Tilgodehavender, investorindskud i alt	347.727	0	347.727	0

Ultimo tilgodehavendet på t.dkk 347 er på tidligere rater fra en udtrådt kommanditist.

NOTER

	Koncern 2017 dkk	Koncern 2016 dkk	Moder 2017 dkk	Moder 2016 dkk
10 Udlån, kommanditister				
Udlån, kommanditister	14.714.965	8.658.000	14.714.965	8.658.000
Renter, udlån kommandister	1.459.241	1.288.631	1.459.241	1.288.631
Indbetalt, ultimo	-9.457.220	-5.779.220	-9.457.220	-5.779.220
Udlån, kommanditister, ultimo	6.716.986	4.167.411	6.716.986	4.167.411
Udlån, kommanditister, ultimo består af				
2008 tegning	0	74.088	0	74.088
2010 tegning	0	413.005	0	413.005
2011 tegning	0	711.612	0	711.612
2012 tegning	0	2.487.440	0	2.487.440
2017, nye udlån	5.951.966	0	5.951.966	0
Raten pr. 31/12	227.135	190.941	227.135	190.941
Forfaldne rater	537.885	290.325	537.885	290.325
Udlån, kommanditister, ultimo	6.716.986	4.167.411	6.716.986	4.167.411

Af ultimo tilgodehavendet på t.dkk 6.717 vedrører t.dkk 227 ydelsen pr. 31. december 2017, som først forfaldt primo 2018, samt t.dkk 538 på tidligere rater fra en udtrådt kommanditist.

Udlånet indbetales kvartalsvis bagud og afvikles fra 2018-2027. Udover udlånet kommer renter af den til enhver tid værende restgæld.

Bestyrelsens andel af tilgodehavender, ultimo udgør i alt t.dkk 2.697 (2016 t.dkk 828). Der er i året opkrævet t.dkk 6.442 og indbetalt t.dkk 4.631 til dækning af opkrævninger og gældsbreve, heraf er t.dkk 58 renter.

	Koncern 2017 dkk	Koncern 2016 dkk	Moder 2017 dkk	Moder 2016 dkk
11 Udlån, Habro-56, Kommanditaktieselskab				
Udlån med Habro-56, Kommanditaktieselskab			9.939.971	9.570.134
Mellemregn. med Habro-56, Kommanditakties.			17.518.412	2.605.874
Neg. indre værdi Habro-56, Kommanditakties.			-13.299.309	-12.666.711
Udlån, Habro-56, Kommanditaktieselskab i alt			14.159.074	-490.703

Selskabet har indgået aftale med datterselskabet Habro-56, Kommanditaktieselskab om, at lån og mellemregningen i alt t.kr. 27.458 kun kan kræves indfriet fra kommanditaktieselskabet i det omfang, der er tilstrækkelig likviditet til rådighed i kommanditaktieselskabet, og at det i øvrigt er forsvaret i forhold til kommanditaktieselskabets fortsatte drift.

NOTER

	Koncern 2017 dkk	Koncern 2016 dkk	Moder 2017 dkk	Moder 2016 dkk
12 Andre tilgodehavender				
Mellemregning, Habro Southampton Inv. ApS	0	169.530	0	169.530
Tilgodehavende moms, DK	18.222	8.580	0	0
Tilgodehavende moms, UK	152.106	0	0	0
Tilgodehavende renter	0	0	0	110.009
Andre tilgodehavender i alt	170.328	178.110	0	279.539
13 Egenkapital				
Indskudskapital udgør:				
100 kommanditanparter á kr. 288.000, primo	28.800.000	28.800.000	28.800.000	28.800.000
Ændring i året	13.998.058	0	13.998.058	0
100 kommanditanparter á kr. 427.981, ultimo	42.798.058	28.800.000	42.798.058	28.800.000
Den kontante andel indskudskapital udgør:				
100 kommanditanparter á kr. 201.129, primo	20.112.895	20.112.895	20.112.895	20.112.895
Ændring i året	17.685.163	0	17.685.163	0
100 kommanditanparter á kr. 377.981, ultimo	37.798.058	20.112.895	37.798.058	20.112.895
Resthæftelse i alt, ekskl. udlån, kommanditister	5.000.000	8.687.105	5.000.000	8.687.105
Pr. anpart	50.000	86.871	50.000	86.871
Overført resultat				
Overført resultat, primo	-22.906.092	-20.693.004	-22.906.092	-20.693.004
Overført af årets resultat	-239.537	-2.213.088	-239.537	-2.213.088
Overført resultat, ultimo	-23.145.629	-22.906.092	-23.145.629	-22.906.092
Egenkapital i alt	14.652.429	-2.793.197	14.652.429	-2.793.197

NOTER

	Koncern 2017 dkk	Koncern 2016 dkk	Moder 2017 dkk	Moder 2016 dkk
14 Prioritetsgæld, Canada Life				
Prioritetsgæld, til optagelseskurs	0	39.979.509		
Prioritetsgæld, nominelt, GBP	0	4.297.024		
Værdiregulering, primo	-4.166.472	25.098		
Årets værdiregulering, renterelateret	1.498.880	1.706.336		
Årets værdiregulering, kursrelateret	2.667.592	-5.897.906		
Værdiregulering, ultimo	0	-4.166.472		
Dagsværdi, ultimo	0	35.813.037		
Prioritetsgæld, dagsværdi, GBP	0	4.124.405		
<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	35.813.037		

NOTER

	Koncern 2017 dkk	Koncern 2016 dkk	Moder 2017 dkk	Moder 2016 dkk
15 Prioritetsgæld, NM Rothschild & Sons Ltd.				
Prioritetsgæld, til optagelseskurs	24.878.829	0		
Prioritetsgæld, nominelt, GBP	2.980.250	0		
Værdiregulering, primo	0	0		
Årets værdiregulering, renterelateret	0	0		
Årets værdiregulering, kursrelateret	129.045	0		
Værdiregulering, ultimo	129.045	0		
Dagsværdi, ultimo	25.007.874	0		
Prioritetsgæld, dagsværdi, GBP	2.980.250	0		
<u>Langfristet del:</u>				
Forfalder mere end 5 år efter statusdagen	24.777.116	0		
Forfalder mellem 1 og 5 år efter statusdagen	0	0		
Langfristet del i alt	24.777.116	0		
<u>Kortfristet del:</u>				
Forfalder inden 1 år efter statusdagen	230.758	0		

Lånets løbetid er til 6. oktober 2022, og renten er fast 4,15% p.a. i hele perioden.

Dagsværdien for den fastforrentede prioritetsgæld er opgjort som nominel restgæld reguleret for den tilbagediskonterede sum af forskelsrenter i fastrenteperioden. Forskelsrenten opgøres som differencen mellem markedsrenten på statustidspunktet og renten i fastrenteperioden. Vi befinder os således i niveau 3 i dagsværdihierarkiet.

NOTER

	Koncern 2017 dkk	Koncern 2016 dkk	Moder 2017 dkk	Moder 2016 dkk
16 Prioritetsgæld, Habro Southampt. Inv. ApS				
<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	0	7.300.000	0	7.300.000
17 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	5.406.250	0	5.406.250	0
Langfristet del i alt	5.406.250	0	5.406.250	0
<u>Kortfristet del:</u>				
Forfalder inden 1 år efter statusdagen	675.000	0	675.000	0

Da renten er på markedsniveau og der ikke er identificeret kreditrisiko eller lignende, hvorfor den amortiserede kostpris vurderes ikke at være signifikant forskellig fra den opgjorte dagsværdi. Vi befinder os således i niveau 2 i dagsværdihierarkiet.

NOTER

	Koncern 2017 dkk	Koncern 2016 dkk	Moder 2017 dkk	Moder 2016 dkk
18 Anden gæld				
Mellemreg. med ApS Habro Komplementar-53	214.131	203.882	214.131	203.882
Skyldige renter	242.840	1.582.795	0	83.914
Skyldig moms, UK	0	55.834	0	0
Skyldig selskabsskat	2.816	2.684	0	0
Skyldige omkostninger	168.487	222.089	28.790	16.309
Anden gæld i alt	628.274	2.067.284	242.921	304.105

Da gælden er kortfristet er den amortiserede kostpris vurderet ikke at være signifikant forskellig fra den opgjorte dagsværdi. Vi befinder os således i niveau 2 i dagsværdihierarkiet.

19 Personaleforhold

Der har ikke været ansatte i årets løb.

20 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 38.474.
- Primær transport i ejendommens lejeindtægter.
- Primær pant i forsikringssummer.
- Primær pant i deponeringskonto hos NM Rothschild & Sons Ltd. med regnskabsmæssig værdi t.dkk

For datterelskabets gæld til moderselskabet er stillet følgende sikkerheder:

- Sekundær pant i ejendommen med regnskabsmæssig værdi t.dkk 38.474.
- Sekundær transport i ejendommens lejeindtægter.
- Sekundær pant i forsikringssummer.

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 hæftelse på i alt t.dkk 11.500 overfor Ringkjøbing Landbobank til sikkerhed for 2. prioritetsgæld.

21 Koncernens lejer og finansiering

Koncernens lejer, Bhs Ltd., gik i 2016 i betalingsstandsning og fraflyttede lejemålet i august 2016. Der er pr. 1/7 2017 indgået ny lejeaftale med Holland & Barrett Retail Ltd. til en lidt højere leje, dog er der 12 månedslejefri fra 1/7 2017.

Koncernens 1. og 2. prioritetsgæld er i 2017 rekonstrueret og refinansieret ved optagelse af et nye lån hos henholdsvis NM Rothschild & Son Ltd. og Ringkjøbing Landbobank.