

## **K/S Habro-Worthing**

Bredgade 34 A  
1260 København K

### **Årsrapport for 2017**

(10. regnskabsår)

CVR nr. 31187443

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets  
ordinære generalforsamling den 17. april 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-Worthing.

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 17. april 2018

I bestyrelsen:

---

Christian Kledal (formand)

---

Eytan Zwi Steinitz

---

Steen Bøgelund Hagengaard

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

### Til kapitalejerne i K/S Habro-Worthing

#### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Habro-Worthing 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 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 17. april 2018

**Beierholm**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR nr.: 32895468

Carsten Collin

statsautoriseret revisor

MNE-nr.: mne9406

**SELSKABSOPLYSNINGER**

**Selskabet** K/S Habro-Worthing  
Bredgade 34 A  
1260 København K

CVR-nr.: 31187443  
Hjemsted: København  
Regnskabsår: 1. januar 2017 - 31. december 2017

**Komplementar** ApS Habro Komplementar-57

**Bestyrelse** Christian Kledal (formand)  
Eytan Zwi Steinitz  
Steen Bøgelund Hagengaard

**Selskabsadm.** ApS Habro Komplementar-57  
Bredgade 34 A  
1260 København K

**Revision** Beierholm  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Knud Højgaards Vej 9  
2860 Søborg  
CVR-nr.: 32895468

**Tilknyt. selskaber** Habro-59, Kommanditaktieselskab  
ApS Habro Komplementar-59

alle 100% ejet og med hjemsted i København

## LEDELSESBERETNING

### Væsentligste aktivitet

Koncernen ejer, via Habro-59, Kommanditaktieselskab, et Travelodge hotel beliggende 86-95 Marine Parade, Worthing, West Sussex, England og driver udlejningsvirksomhed med dette.

### Resultat for regnskabsåret 2017

Koncernens resultat før værdiregulering m.v. udgør t.dkk 175.

Regulering af ejendom og gæld udgør netto en indtægt på t.dkk 9.785.

Årets resultat udviser et overskud på t.dkk 9.957.

### Egenkapital pr. 31. december 2017

Koncernens egenkapital pr. 31. december 2017 udgør t.dkk 15.528.

### Selskabets finansiering og fortsatte drift

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 2030, som K/S'et har accepteret. Aftalen med ændringen vil blive formaliseret i 2018. Aftalen forventes at udløse betaling af tilsagnsprovision på t.dkk 147. De forventede afdrag for 2018 udgør t.dkk 900.

### 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-Worthing 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-Worthing 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.

### 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.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS (fortsat)

### 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-Worthing og Habro-59 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-59, som er 100% ejet af K/S Habro-Worthing.

### 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	3.467.167	3.829.196	0	0
<b>Lejeindtægter i alt</b>		<b>3.467.167</b>	<b>3.829.196</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Administrationsomkostninger	2	-247.601	-233.496	-52.238	-36.768
<b>Resultat før finansielle poster m.v.</b>		<b>3.219.566</b>	<b>3.595.700</b>	<b>-52.238</b>	<b>-36.768</b>
Resultat af kapitalandele i tilknyttede virk.	3	0	0	10.095.086	-3.424.790
<b>Resultat før finansiering m.v.</b>		<b>3.219.566</b>	<b>3.595.700</b>	<b>10.042.848</b>	<b>-3.461.558</b>
Finansielle indtægter	4	22.432	50.106	487.657	455.730
Finansielle omkostninger	5	-3.067.184	-3.384.210	-573.197	-473.703
<b>Resultat før værdiregulering</b>		<b>174.814</b>	<b>261.596</b>	<b>9.957.308</b>	<b>-3.479.531</b>
Værdireguleringer	6	9.785.288	-3.738.488	0	0
<b>Årets resultat før skat</b>		<b>9.960.102</b>	<b>-3.476.892</b>	<b>9.957.308</b>	<b>-3.479.531</b>
Skat af årets resultat		-2.794	-2.639	0	0
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>9.957.308</b>	<b>-3.479.531</b>	<b>9.957.308</b>	<b>-3.479.531</b>
<b>Resultatdisponering</b>					
<b>Forslag til resultatdisponering</b>					
Overført resultat		9.957.308	-3.479.531	9.957.308	-3.479.531
		<b>9.957.308</b>	<b>-3.479.531</b>	<b>9.957.308</b>	<b>-3.479.531</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	71.067.658	62.716.340	0	0
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>		<b>71.067.658</b>	<b>62.716.340</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	3	0	0	15.654.220	5.559.134
<b>Finansielle anlægsaktiver i alt</b>		<b>0</b>	<b>0</b>	<b>15.654.220</b>	<b>5.559.134</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER I ALT</b>		<b>71.067.658</b>	<b>62.716.340</b>	<b>15.654.220</b>	<b>5.559.134</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>					
<b>Tilgodehavender</b>					
Tilgodehavender, investorindskud	8	0	0	0	0
Udlån, kommanditister	9	327.252	1.383.708	327.252	1.383.708
Udlån, Habro-59, KAS		0	0	14.933.650	14.514.270
Andre tilgodehavender	10	15.876	17.775	209.494	163.434
Periodeafgrænsningsposter, ejd. adm.		8.496	8.791	0	0
<b>Tilgodehavender i alt</b>		<b>351.624</b>	<b>1.410.274</b>	<b>15.470.396</b>	<b>16.061.412</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>3.174.633</b>	<b>3.045.069</b>	<b>299.525</b>	<b>358.943</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT</b>		<b>3.526.257</b>	<b>4.455.343</b>	<b>15.769.921</b>	<b>16.420.355</b>
<b>AKTIVER I ALT</b>		<b>74.593.915</b>	<b>67.171.683</b>	<b>31.424.141</b>	<b>21.979.489</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. 36.000.000.					
Kontant andel af indskudskapital	11	9.825.000	9.825.000	9.825.000	9.825.000
Overført resultat	11	5.703.376	-4.253.932	5.703.376	-4.253.932
<b>EGENKAPITAL I ALT</b>		<b>15.528.376</b>	<b>5.571.068</b>	<b>15.528.376</b>	<b>5.571.068</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>					
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>					
Prioritetsgæld, Canada Life	12	41.960.872	43.796.879	0	0
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>		<b>41.960.872</b>	<b>43.796.879</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>					
Prioritetsgæld, Canada Life	12	363.199	317.075	0	0
Prioritetsgæld, PFA Barnaby P/S	13	14.650.000	15.550.000	14.650.000	15.550.000
Mellemregning, Habro-59, KAS		0	0	815.397	643.579
Anden gæld	14	1.307.982	1.125.911	430.368	214.842
Periodeafgrænsningsposter, forudbetalt leje		783.486	810.750	0	0
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>		<b>17.104.667</b>	<b>17.803.736</b>	<b>15.895.765</b>	<b>16.408.421</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT</b>		<b>59.065.539</b>	<b>61.600.615</b>	<b>15.895.765</b>	<b>16.408.421</b>
<b>PASSIVER I ALT</b>		<b>74.593.915</b>	<b>67.171.683</b>	<b>31.424.141</b>	<b>21.979.489</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>3.467.167</b>	<b>3.829.196</b>

Den indtægtsførte leje udgør den periodiserede leje i henhold til lejeaftalen med Travelodge Hotels Ltd.

Lejen betales kvartalsvis forud og udgør p.t. GBP 404.978 p.a. Lejemålet løber indtil marts 2043.

	<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	133.106	118.242	27.208	14.420
Ejendomsadministrationshonorar	34.658	38.304	0	0
Honorar, VAT-agent, UK	13.704	14.178	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
Advokat, DK	0	825	0	825
Bestyrelsesansvarsforsikring	3.219	3.219	3.219	3.219
Diverse omkostninger	12.722	7.933	7.123	3.616
<b>Administrationsomkostninger i alt</b>	<b>247.601</b>	<b>233.496</b>	<b>52.238</b>	<b>36.768</b>

## NOTER

	<b>Moder 2017 dkk</b>	<b>Moder 2016 dkk</b>
<b>3 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder</b>		
Anskaffelsessum, primo	10.075.000	10.075.000
Årets tilgang	0	0
Anskaffelsessum, ultimo	<u>10.075.000</u>	<u>10.075.000</u>
Op-/nedskrivninger, primo	-4.515.866	-1.091.076
Årets resultat	10.097.880	-3.422.151
Skat af årets resultat	-2.794	-2.639
Op-/nedskrivninger, ultimo	<u>5.579.220</u>	<u>-4.515.866</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi, ultimo</b>	<b><u>15.654.220</u></b>	<b><u>5.559.134</u></b>

Den bogførte værdi og egenkapitalen i datterselskaberne fordeler sig således:

	Nominelt	Egenkapital
Habro-59, Kommanditaktieselskab	9.950.000	15.448.797
ApS Habro Komplementar-59	125.000	205.423
I alt	<u>10.075.000</u>	<u>15.654.220</u>

	<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	214	0	0	0
Renter, udlån, Habro-59, KAS	0	0	465.439	405.624
Renter, investorer	22.211	50.106	22.211	50.106
Kursgevinst, valuta	7	0	7	0
<b>Finansielle indtægter i alt</b>	<b><u>22.432</u></b>	<b><u>50.106</u></b>	<b><u>487.657</u></b>	<b><u>455.730</u></b>
<b>5 Finansielle omkostninger</b>				
Renter, prioritetsgæld, Canada Life	2.484.923	2.602.257	0	0
Renter, prioritetsgæld, HSH / PFA Barnaby P/S	477.593	444.767	477.593	444.767
Renter, mellemregning, Habro-59, KAS	0	0	22.866	16.807
Renter, komplementarselskab	12.738	12.129	12.738	12.129
Renter, restskattetillæg	89	97	0	0
Låneomkostninger, HSH Nordbank	60.000	0	60.000	0
Kurstab, valuta	31.841	324.960	0	0
<b>Finansielle omkostninger i alt</b>	<b><u>3.067.184</u></b>	<b><u>3.384.210</u></b>	<b><u>573.197</u></b>	<b><u>473.703</u></b>

## NOTER

	Koncern 2017 dkk	Koncern 2016 dkk
<b>6 Værdireguleringer</b>		
Reg. ejendom, afkastrelateret, jf. note 7	10.824.356	-690.309
Reg. ejendom, kursrelateret, jf. note 7	-2.473.038	-10.319.103
Reg. prioritetsgæld, kursrelateret, jf. note 12	1.433.970	7.270.924
<b>Værdireguleringer i alt</b>	<b>9.785.288</b>	<b>-3.738.488</b>
<b>7 Investeringsejendom</b>		
Anskaffelsessum	61.001.258	61.001.258
Købsomkostninger	4.810.246	4.810.246
<b>Anskaffelsessum i alt</b>	<b>65.811.504</b>	<b>65.811.504</b>
Anskaffelsessum, ultimo, GBP	6.400.000	6.400.000
Regulering til dagsværdi, primo	-3.095.164	7.914.248
Årets regulering, afkastrelateret	10.824.356	-690.309
Årets regulering, kursrelateret	-2.473.038	-10.319.103
<b>Regulering til dagsværdi, ultimo</b>	<b>5.256.154</b>	<b>-3.095.164</b>
<b>Dagsværdi, ultimo</b>	<b>71.067.658</b>	<b>62.716.340</b>
Dagsværdi, ultimo, GBP	8.469.308	7.222.722

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

Nettolejeindtægt, GBP	452.261	404.978
Afkastkrav	5,00%	5,25%
Reduktion for standard engelske handelsomk.	6,80%	6,80%

Udsving i afkastkravet vil give følgende ejendomsværdi i DKK:

Ejendomsværdi ved en stigning i afkastprocent på 0,25%	67.683.484	59.865.597
Ejendomsværdi ved et fald i afkastprocent på 0,25%	74.808.061	65.852.157

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	9.825.000	9.825.000	9.825.000	9.825.000
Renter låneaftaler	261.200	261.200	261.200	261.200
Overført til udlån, kommanditister	-8.461.200	-8.461.200	-8.461.200	-8.461.200
Indbetalt, ultimo	-1.625.000	-1.625.000	-1.625.000	-1.625.000
<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	8.461.200	8.461.200	8.461.200	8.461.200
Renter udlån, kommanditister	1.326.257	1.304.046	1.326.257	1.304.046
Indbetalt, ultimo	-9.371.160	-8.292.493	-9.371.160	-8.292.493
Realiseret tab på udlån kommanditister	-89.045	-89.045	-89.045	-89.045
<b>Udlån, kommanditister, ultimo</b>	<b>327.252</b>	<b>1.383.708</b>	<b>327.252</b>	<b>1.383.708</b>

Af ultimo tilgodehavendet på t.dkk 327 vedrører t.dkk 272 ydelsen pr. 31. december 2017, som først forfalder primo 2018. Beløbet er indgået til kommanditselskabet.

De af bestyrelsen vedtagne ydelser til kommanditselskabet fordeler sig således:

	Købt 2013	
	I alt 5 anparter ekskl. rente	Pr. anpart (1/5) ekskl. rente
år 2018	9.000	1.800
år 2019	7.000	1.400
år 2020	5.000	1.000
år 2021	5.000	1.000
år 2022	3.500	700
år 2023	13.000	2.600
år 2024	12.585	2.517
<b>i alt</b>	<b>55.085</b>	<b>11.017</b>

Indbetalingerne indbetales kvartalsvis bagud. Udover ovennævnte indbetalinger kommer renter af den til enhver tid værende restgæld.

Bestyrelsens andel af tilgodehavender, ultimo udgør i alt t.dkk 109 (2016 t.dkk 534). Der er i året indbetalt t.dkk 433 til dækning af gældsbreve, heraf er t.dkk 8 renter.

## NOTER

	Koncern 2017 dkk	Koncern 2016 dkk	Moder 2017 dkk	Moder 2016 dkk
<b>10 Andre tilgodehavender</b>				
Tilgodehavende renter	0	0	209.494	163.434
Tilgodehavende moms, DK	13.237	12.977	0	0
Andre tilgodehavender	2.639	4.798	0	0
<b>Andre tilgodehavender i alt</b>	<b>15.876</b>	<b>17.775</b>	<b>209.494</b>	<b>163.434</b>
<b>11 Egenkapital</b>				
Indskudskapital udgør:				
100 kommanditanparter á kr. 360.000, ultimo	36.000.000	36.000.000	36.000.000	36.000.000
Den kontante andel indskudskapital udgør:				
100 kommanditanparter á kr. 98.250, ultimo	9.825.000	9.825.000	9.825.000	9.825.000
Resthæftelse i alt	26.175.000	26.175.000	26.175.000	26.175.000
Pr. anpart	261.750	261.750	261.750	261.750
<b>Overført resultat</b>				
Overført resultat, primo	-4.253.932	-820.253	-4.253.932	-820.253
Overført af årets resultat	9.957.308	-3.479.531	9.957.308	-3.479.531
Realiseret tab på udlån kommanditister	0	45.852	0	45.852
Overført resultat, ultimo	5.703.376	-4.253.932	5.703.376	-4.253.932
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>15.528.376</b>	<b>5.571.068</b>	<b>15.528.376</b>	<b>5.571.068</b>

## NOTER

	Koncern 2017 dkk	Koncern 2016 dkk	Moder 2017 dkk	Moder 2016 dkk
<b>12 Prioritetsgæld, Canada Life</b>				
Prioritetsgæld, til optagelseskurs	49.161.534	49.517.447		
Prioritetsgæld, nominelt, GBP	5.043.864	5.080.380		
Kursregulering, primo	-5.403.493	1.867.431		
Årets kursregulering	-1.433.970	-7.270.924		
Kursregulering, ultimo	-6.837.463	-5.403.493		
<b>Kursværdi, ultimo</b>	<b>42.324.071</b>	<b>44.113.954</b>		
<u>Langfristet del:</u>				
Forfalder mere end 5 år efter statusdagen	40.221.358	42.110.659		
Forfalder mellem 1 og 5 år efter statusdagen	1.739.514	1.686.220		
Langfristet del i alt	41.960.872	43.796.879		
<u>Kortfristet del:</u>				
Forfalder inden 1 år efter statusdagen	363.199	317.075		
Lånets løbetid er til 15. januar 2033, og renten er fast 5,81% 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.				
<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	14.650.000	15.550.000	14.650.000	15.550.000

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 2030, som K/S'et har accepteret. Aftalen med ændringen vil blive formaliseret i 2018. Aftalen forventes at udløse betaling af tilsagnsprovision på t.dkk 147. De forventede afdrag for 2018 udgør t.dkk 900.

**NOTER****14 Anden gæld**

Mellemreg. med ApS Habro Komplementar-57	208.719	198.733	208.719	198.733
Skyldige renter	726.089	541.082	206.961	0
Skyldig moms, UK	334.192	345.847	0	0
Skyldig selskabsskat	2.794	2.640	0	0
Skyldige omkostninger	36.188	37.609	14.688	16.109
			<hr/>	<hr/>
<b>Anden gæld i alt</b>	<b>1.307.982</b>	<b>1.125.911</b>	<b>430.368</b>	<b>214.842</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 71.068.
- 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 71.068.
- Sekundær transport i ejendommens lejeindtægter.
- Sekundær pant i forsikringssummer.
- Primær pant i kommanditaktieselskabets likvide midler med regnskabsmæssig værdi t.dkk 22.

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

- Primær pant i kommanditselskabets aktiepost i Habro-59 Kommanditaktieselskab.
- Primær pant i kommanditselskabets likvide midler med regnskabsmæssig værdi t.dkk 291.
- Primær pant i kommanditisternes indbetalingsforpligtelse og resthæftelse overfor kommanditselskabet.
- Primær pant i kommanditselskabets tilgodehavende hos Habro-59 Kommanditaktieselskab.
- Transport i kommanditselskabets pant i Habro-59 Kommanditaktieselskabs ejendom, lejeindtægter, forsikringssummer og likvider.