

K/S Habro-Harrogate

Amaliegade 27
1256 København K

Årsrapport for 2016

(9. regnskabsår)

CVR nr. 31189292

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling den 29. marts 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 - 20

LEDELSESPÅTEGNING

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapport for 2016 for K/S Habro-Harrogate.

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. marts 2017

I bestyrelsen:

Jens Christian Lolk (formand)

Jimmi Madsen

Hans-Henrik Hechmann Wittrup

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Til kapitalejerne i K/S Habro-Harrogate

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Habro-Harrogate for regnskabsåret 1. januar 2016 - 31. december 2016, 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 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 29. marts 2017

Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr.: 32895468

Carsten Collin
statsautoriseret revisor

SELSKABSOPLYSNINGER

- Selskabet** K/S Habro-Harrogate
Amaliegade 27
1256 København K
- CVR-nr.: 31189292
Hjemsted: København
Regnskabsår: 1. januar 2016 - 31. december 2016
- Komplementar** ApS Habro Komplementar-58
- Bestyrelse** Jens Christian Lolk (formand)
Jimmi Madsen
Hans-Henrik Hechmann Wittrup
- Selskabsadm.** ApS Habro Komplementar-58
Amaliegade 27
1256 København K
- Revision** Beierholm
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Gribskovvej 2
2100 København Ø
CVR-nr.: 32895468
- Tilknyt. selskaber** Habro-62, Kommanditaktieselskab
ApS Habro Komplementar-62
- alle 100% ejet og med hjemsted i København

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktivitet

Virksomhedens væsentligste aktivitet består i udlejning, via Habro-62, Kommanditaktieselskab, af ejendommen beliggende 36/38 Cambridge Street, Harrogate, England.

Resultat for regnskabsåret 2016

Koncernens resultat før værdiregulering m.v. udgør t.dkk 619.

Regulering af ejendom og gæld udgør netto en omkostning på t.dkk 12.317.

Årets resultat udviser et underskud på t.dkk 11.701.

Egenkapital pr. 31. december 2016

Koncernens egenkapital pr. 31. december 2016 udgør t.dkk 24.189.

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-Harrogate 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 2.333, og den samlede effekt på egenkapitalen pr. 31/12 2015 har været positiv med t.dkk 17.095.

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-Harrogate 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-Harrogate og Habro-62, 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-62, som er 100% ejet af K/S Habro-Harrogate.

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	9.530.962	10.204.923	0	0
Lejeindtægter i alt		9.530.962	10.204.923	0	0
Administrationsomkostninger	2	-392.413	-667.000	-60.080	-218.865
Resultat før finansielle poster m.v.		9.138.549	9.537.923	-60.080	-218.865
Resultat af kapitalandele i tilknyttede virk.	3	0	0	-11.840.044	4.374.727
Resultat før finansiering m.v.		9.138.549	9.537.923	-11.900.124	4.155.862
Finansielle indtægter	4	320.742	467.270	2.085.566	2.255.328
Finansielle omkostninger	5	-8.840.731	-9.924.093	-1.886.873	-2.038.755
Resultat før værdiregulering		618.560	81.100	-11.701.431	4.372.435
Værdireguleringer	6	-12.317.352	4.294.037	0	0
Årets resultat før skat		-11.698.792	4.375.137	-11.701.431	4.372.435
Skat af årets resultat		-2.639	-2.702	0	0
ÅRETS RESULTAT		-11.701.431	4.372.435	-11.701.431	4.372.435
Resultatdisponering					
Forslag til resultatdisponering					
Overført resultat		-11.701.431	4.372.435	-11.701.431	4.372.435
		-11.701.431	4.372.435	-11.701.431	4.372.435

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	182.119.554	214.089.381	0	0
Materielle anlægsaktiver i alt		182.119.554	214.089.381	0	0
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	3	0	0	15.227.406	27.067.450
Udlån, Habro-62, KAS		0	0	62.623.876	60.853.740
Finansielle anlægsaktiver i alt		0	0	77.851.282	87.921.190
ANLÆGSAKTIVER I ALT		182.119.554	214.089.381	77.851.282	87.921.190
Omsætningsaktiver					
Tilgodehavender					
Tilgodehavender, solgte anpartar	8	0	0	0	0
Udlån, kommanditister	9	9.430.448	11.861.119	9.430.448	11.861.119
Gældsbrief, Habro Harrogate Invest ApS		373.200	746.954	373.200	746.954
Andre tilgodehavender	10	154.912	150.084	836.872	850.216
Periodeafgrænsningsposter, ejd.adm.honorar		21.882	25.482	0	0
Tilgodehavender i alt		9.980.442	12.783.639	10.640.520	13.458.289
Likvide beholdninger		5.718.321	5.684.805	2.518.675	2.315.073
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT		15.698.763	18.468.444	13.159.195	15.773.362
AKTIVER I ALT		197.818.317	232.557.825	91.010.477	103.694.552

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

	Note	Koncern 31.12.2016 dkk	Koncern 31.12.2015 dkk	Moder 31.12.2016 dkk	Moder 31.12.2015 dkk
Egenkapital					
Indskudskapitalen udgør kr. 75.000.000.					
Kontant andel af indskudskapital	11	33.698.975	33.698.975	33.698.975	33.698.975
Overført resultat	11	-9.510.150	2.191.281	-9.510.150	2.191.281
EGENKAPITAL I ALT		24.188.825	35.890.256	24.188.825	35.890.256
Gældsforpligtelser					
Langfristede gældsforpligtelser					
Prioritetsgæld, Canada Life	12	117.486.853	138.478.568	0	0
Prioritetsgæld, Habro Harrogate Invest ApS	13	48.802.000	49.995.000	48.802.000	49.995.000
Langfristede gældsforpligtelser i alt		166.288.853	188.473.568	48.802.000	49.995.000
Kortfristede gældsforpligtelser					
Prioritetsgæld, Canada Life	12	1.426.220	1.567.792	0	0
Prioritetsgæld, Habro Harrogate Invest ApS	13	1.193.000	1.201.000	1.193.000	1.201.000
Mellemregning med Habro-62, KAS		0	0	16.035.545	15.776.167
Anden gæld	14	2.703.443	3.075.203	791.107	832.129
Periodeafgrænsningsposter, forudbetalt leje		2.017.976	2.350.006	0	0
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		7.340.639	8.194.001	18.019.652	17.809.296
GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT		173.629.492	196.667.569	66.821.652	67.804.296
PASSIVER I ALT		197.818.317	232.557.825	91.010.477	103.694.552
Personaleforhold	15				
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	16				

NOTER

	Koncern 2016 dkk	Koncern 2015 dkk
1 Lejeindtægter		
Lejeindtægter i alt	9.530.962	10.204.923

Den indtægtsførte leje udgør den periodiserede leje i henhold til lejeaftalen med Primark Stores Ltd.

Lejen betales kvartalsvis forud og udgør p.t. GBP 1.008.000 p.a. Lejemålet løber indtil september 2034.

	Koncern 2016 dkk	Koncern 2015 dkk	Moder 2016 dkk	Moder 2015 dkk
2 Administrationsomkostninger				
Selskabsadministrationshonorar	175.920	172.471	14.420	14.137
Ejendomsadministrationshonorar	95.340	101.945	0	0
Honorar, VAT-agent, UK	35.294	41.740	0	0
Revision, DK	30.563	29.750	11.563	11.250
Lovpligtig regnskabsindberetning	5.625	5.625	3.125	3.125
Revisor, UK	14.607	15.573	0	0
Advokat, DK	0	46.250	0	46.250
Advokat, UK	0	78.513	0	0
Bestyrelsesansvarsforsikring	3.219	3.219	3.219	3.219
Omkostninger, rent review	0	24.761	0	0
Diverse omkostninger	31.845	147.153	27.753	140.884
Administrationsomkostninger i alt	392.413	667.000	60.080	218.865

NOTER

	Moder 2016 dkk	Moder 2015 dkk
3 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		
Anskaffelsessum, primo	25.125.000	25.125.000
Årets tilgang	0	0
Anskaffelsessum, ultimo	<u>25.125.000</u>	<u>25.125.000</u>
Op-/nedskrivninger, primo	1.942.450	-21.859.563
Ændring af regnskabspraksis	0	19.427.286
Årets resultat	-11.837.405	4.377.429
Skat af årets resultat	-2.639	-2.702
Op-/nedskrivninger, ultimo	<u>-9.897.594</u>	<u>1.942.450</u>
Regnskabsmæssig værdi, ultimo	<u>15.227.406</u>	<u>27.067.450</u>

Den bogførte værdi og egenkapitalen i datterselskaberne fordeler sig således:

	<u>Nominelt</u>	<u>Egenkapital</u>
Habro-62, Kommanditaktieselskab	25.000.000	15.031.923
ApS Habro Komplementar-62	125.000	195.483
I alt	<u>25.125.000</u>	<u>15.227.406</u>

	Koncern 2016 dkk	Koncern 2015 dkk	Moder 2016 dkk	Moder 2015 dkk
4 Finansielle indtægter				
Renter, prioritetsgæld, Habro-62, KAS	0	0	1.764.824	1.788.077
Renter, kreditinstitutter	0	590	0	574
Renter, investorer	303.370	438.165	303.370	438.165
Renter, gældsbrev, Habro-Harrogate Inv. ApS	17.372	28.512	17.372	28.512
Renter, øvrige	0	3	0	0
Finansielle indtægter i alt	<u>320.742</u>	<u>467.270</u>	<u>2.085.566</u>	<u>2.255.328</u>
5 Finansielle omkostninger				
Renter, prioritetsgæld, Canada Life	7.029.029	8.287.199	0	0
Renter, prioritetsg., Habro-Harrogate Inv. ApS	1.434.473	1.578.974	1.434.473	1.578.974
Renter, mellemregning, Habro-62, KAS	0	0	439.833	448.226
Renter, komplementarselskab	12.125	11.555	12.125	11.555
Renter, kreditinstitutter	442	0	442	0
Renter, øvrige	97	122	0	0
Kurstab, valuta	364.565	46.243	0	0
Finansielle omkostninger i alt	<u>8.840.731</u>	<u>9.924.093</u>	<u>1.886.873</u>	<u>2.038.755</u>

NOTER

	Koncern 2016 dkk	Koncern 2015 dkk
6 Værdireguleringer		
Reg. ejendom, afkastrelateret, jf. note 7	-2.004.583	-71.429
Reg. ejendom, kursrelateret, jf. note 7	-29.965.244	12.637.581
Reg. prioritetsgæld, kursrelateret, jf. note 12	19.652.475	-8.272.115
Værdireguleringer i alt	-12.317.352	4.294.037
7 Investeringsejendom		
Anskaffessum	173.237.133	173.237.133
Købsomkostninger	10.978.792	10.978.792
Tilgang i året	8.684.647	8.684.647
Anskaffessum i alt	192.900.572	192.900.572
Anskaffessum, ultimo, GBP	18.300.000	18.300.000
Regulering til dagsværdi, primo	21.188.809	8.622.657
Årets regulering, afkastrelateret	-2.004.583	-71.429
Årets regulering, kursrelateret	-29.965.244	12.637.581
Regulering til dagsværdi, ultimo	-10.781.018	21.188.809
Dagsværdi, ultimo	182.119.554	214.089.381
Dagsværdi, ultimo, GBP	20.973.783	21.172.023

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

Nettolejeindtægt, GBP	1.008.000	1.008.000
Afkastkrav	4,50%	4,50%
Reduktion for standard engelske handelsomk.	6,80%	5,76%

Udsving i afkastkravet vil give følgende ejendomsværdi i DKK:

Ejendomsværdi ved en stigning i afkastprocent på 0,25%	172.534.314	202.821.519
Ejendomsværdi ved et fald i afkastprocent på 0,25%	192.832.469	226.682.874

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, solgte anparter				
Indskudskapital, kontant andel	33.698.975	33.698.975	33.698.975	33.698.975
Heraf overført til udlån, kommanditister	-23.054.980	-23.054.980	-23.054.980	-23.054.980
Renter investorindbetalinger	177.480	177.480	177.480	177.480
Indbetalt, ultimo	-10.821.475	-10.821.475	-10.821.475	-10.821.475
Tilgodehavender, solgte anparter i alt	0	0	0	0
9 Udlån, kommanditister				
Udlån, kommanditister	23.054.980	23.054.980	23.054.980	23.054.980
Renter låneaftaler	2.439.468	2.147.156	2.439.468	2.147.156
Indbetalt, ultimo	-16.064.000	-13.341.017	-16.064.000	-13.341.017
Udlån, kommanditister, ultimo	9.430.448	11.861.119	9.430.448	11.861.119
Udlån, kommanditister, ultimo består af				
Restgæld, ultimo	8.776.197	11.147.949	8.776.197	11.147.949
Ydelsen pr. 31/12	654.251	650.585	654.251	650.585
Tidligere forfaldne ydelser	0	62.585	0	62.585
Udlån, kommanditister, ultimo	9.430.448	11.861.119	9.430.448	11.861.119

Af ultimo tilgodehavendet på t.dkk 9.430 vedrører t.dkk 654 ydelsen pr. 31. december 2016, som først forfalddt primo 2017. Der udestår heraf et tilgodehavende på t.dkk 60 fra en kommanditist.

Ydelserne til kommanditselskabet fordeler sig således:

	I alt ekskl. rente 90 anparter
år 2017	2.413.114
år 2018	2.456.779
år 2019	1.792.481
år 2020	1.183.064
år 2021	592.562
år 2022	338.198
	8.776.197

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 3.945 (2015 t.dkk 4.994). Der er i året indbetalt t.dkk 1.175 til dækning af gældsbreve, heraf er t.dkk 126 renter og gebyrer.

NOTER

	Koncern 2016 dkk	Koncern 2015 dkk	Moder 2016 dkk	Moder 2015 dkk
10 Andre tilgodehavender				
Mellemregning med Habro Harrogate Inv. ApS	117.011	125.042	117.011	125.042
Tilgodehavende moms, DK	20.187	25.042	0	0
Tilgodehavende renter	0	0	719.861	725.174
Andre tilgodehavender	17.714	0	0	0
Andre tilgodehavender i alt	154.912	150.084	836.872	850.216
11 Egenkapital				
Inskudskapital udgør:				
100 kommanditanparter á kr. 750.000, ultimo	75.000.000	75.000.000	75.000.000	75.000.000
Den kontante andel indskudskapital udgør:				
100 kommanditanparter á kr. 336.990, ultimo	33.698.975	33.698.975	33.698.975	33.698.975
Resthæftelse i alt, ekskl. udlån, kommanditister	41.301.025	41.301.025	41.301.025	41.301.025
Pr. anpart	413.010	413.010	413.010	413.010
Overført resultat				
Overført resultat, primo	2.191.281	-21.608.441	2.191.281	-21.608.441
Ændring af regnskabspraksis	0	19.427.287	0	19.427.287
Overført af årets resultat	-11.701.431	4.372.435	-11.701.431	4.372.435
Overført resultat, ultimo	-9.510.150	2.191.281	-9.510.150	2.191.281
Egenkapital i alt	24.188.825	35.890.256	24.188.825	35.890.256

NOTER

	Koncern 2016 dkk	Koncern 2015 dkk	Moder 2016 dkk	Moder 2015 dkk
12 Prioritetsgæld, Canada Life				
Prioritetsgæld, til optagelseskurs	130.795.890	132.276.702		
Prioritetsgæld, nominelt, GBP	13.694.614	13.849.658		
Kursregulering, primo	7.769.658	-502.457		
Årets kursregulering	-19.652.475	8.272.115		
Kursregulering, ultimo	-11.882.817	7.769.658		
Kursværdi, ultimo	118.913.073	140.046.360		
<u>Langfristet del:</u>				
Forfalder mere end 5 år efter statusdagen	110.883.315	131.219.537		
Forfalder mellem 1 og 5 år efter statusdagen	6.603.538	7.259.031		
Langfristet del i alt	117.486.853	138.478.568		
<u>Kortfristet del:</u>				
Forfalder inden 1 år efter statusdagen	1.426.220	1.567.792		
Lånets løbetid er til 15. juli 2034, 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.				
13 Prioritetsgæld, Habro Harrogate Invest ApS				
<u>Langfristet del:</u>				
Forfalder mere end 5 år efter statusdagen	0	0	0	0
Forfalder mellem 1 og 5 år efter statusdagen	48.802.000	49.995.000	48.802.000	49.995.000
Langfristet del i alt	48.802.000	49.995.000	48.802.000	49.995.000
<u>Kortfristet del:</u>				
Forfalder inden 1 år efter statusdagen	1.193.000	1.201.000	1.193.000	1.201.000

NOTER

	Koncern 2016 dkk	Koncern 2015 dkk	Moder 2016 dkk	Moder 2015 dkk
14 Anden gæld				
Mellemreg. med ApS Habro Komplementar-58	198.665	189.339	198.665	189.339
Skyldige renter	2.033.228	2.343.511	574.693	625.765
Skyldig moms, UK	429.662	501.626	0	0
Skyldig selskabsskat	2.639	2.702	0	0
Skyldige omkostninger	39.249	38.025	17.749	17.025
Anden gæld i alt	2.703.443	3.075.203	791.107	832.129

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 Habro Harrogate Invest ApS stilles 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-62, Kommanditaktieselskab.
- Primær pant i kommanditselskabets likvide midler.
- Primær pant i kommanditisternes indbetalingsforpligtelse og resthæftelse overfor kommanditselskabet.
- Primær pant i kommanditselskabets tilgodehavende hos Habro-62, Kommanditaktieselskab.
- Transport i kommanditselskabets pant i Habro-62, Kommanditaktieselskabs ejendom, lejeindtægter, forsikringssummer og likvider.