

K/S Habro-Harrogate

Bredgade 34 A
1260 København K

Årsrapport for 2018

(11. regnskabsår)

CVR nr. 31189292

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling den 6. marts 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 - 20

LEDELSESPÅTEGNING

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapport for 2018 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 6. marts 2019

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 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 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 6. marts 2019

Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR nr.: 32895468

Carsten Collin

statsautoriseret revisor

MNE-nr.: mne9406

SELSKABSOPLYSNINGER

- Selskabet** K/S Habro-Harrogate
Bredgade 34 A
1260 København K
- CVR-nr.: 31189292
Hjemsted: København
Regnskabsår: 1. januar 2018 - 31. december 2018
- Komplementar** ApS Habro Komplementar-58
- Bestyrelse** Jens Christian Lolk (formand)
Jimmi Madsen
Hans-Henrik Hechmann Wittrup
- Selskabsadm.** ApS Habro Komplementar-58
Bredgade 34 A
1260 København K
- Revision** Beierholm
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Knud Højgaards Vej 9
2860 Søborg
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 2018

Koncernens resultat før værdiregulering m.v. udgør t.dkk 87.

Regulering af ejendom og gæld udgør netto en omkostning på t.dkk 1.111.

Årets resultat udviser et underskud på t.dkk 1.026.

Egenkapital pr. 31. december 2018

Koncernens egenkapital pr. 31. december 2018 udgør t.dkk 21.408.

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 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-Harrogate og virksomheder, hvori moderselskabet direkte eller inddirekte 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 nyerhvervede 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 827,19 (839,12 pr. 31/12 2017).

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-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 2018 - 31. december 2018

	Note	Koncern 2018 dkk	Koncern 2017 dkk	Moder 2018 dkk	Moder 2017 dkk
Lejeindtægter	1	8.497.975	8.629.863	0	0
Lejeindtægter i alt		8.497.975	8.629.863	0	0
Administrationsomkostninger	2	-370.362	-364.216	-40.791	-40.016
Resultat før finansielle poster m.v.		8.127.613	8.265.647	-40.791	-40.016
Resultat af kapitalandele i tilknyttede virk.	3	0	0	-619.704	-1.899.197
Resultat før finansiering m.v.		8.127.613	8.265.647	-660.495	-1.939.213
Finansielle indtægter	4	353.321	328.489	1.850.110	1.961.809
Finansielle omkostninger	5	-8.393.509	-8.030.370	-2.215.666	-1.777.623
Resultat før værdiregulering		87.425	563.766	-1.026.051	-1.755.027
Værdireguleringer	6	-1.110.550	-2.315.999	0	0
Årets resultat før skat		-1.023.125	-1.752.233	-1.026.051	-1.755.027
Skat af årets resultat		-2.926	-2.794	0	0
ÅRETS RESULTAT		-1.026.051	-1.755.027	-1.026.051	-1.755.027
Resultatdisponering					
Forslag til resultatdisponering					
Overført resultat		-1.026.051	-1.755.027	-1.026.051	-1.755.027
		-1.026.051	-1.755.027	-1.026.051	-1.755.027

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

	Note	Koncern 31.12.2018 dkk	Koncern 31.12.2017 dkk	Moder 31.12.2018 dkk	Moder 31.12.2017 dkk
Anlægsaktiver					
Materielle anlægsaktiver					
Investeringsejendom	7	173.493.037	175.995.209	0	0
Materielle anlægsaktiver i alt		173.493.037	175.995.209	0	0
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	3	0	0	52.708.505	13.328.209
Udlån, Habro-62, KAS		0	0	0	64.349.255
Finansielle anlægsaktiver i alt		0	0	52.708.505	77.677.464
ANLÆGSAKTIVER I ALT		173.493.037	175.995.209	52.708.505	77.677.464
Omsætningsaktiver					
Tilgodehavender					
Tilgodehavender, investorindskud	8	0	0	0	0
Udlån, kommanditister	9	4.335.510	6.668.986	4.335.510	6.668.986
Mellemregning med Habro-62, KAS	10	0	0	10.135.753	0
Andre tilgodehavender	11	189.784	400.691	168.781	1.100.775
Periodeafgrænsningsposter, ejd.adm.honorar		0	21.146	0	0
Tilgodehavender i alt		4.525.294	7.090.823	14.640.044	7.769.761
Likvide beholdninger		6.419.940	6.310.668	2.889.300	2.854.919
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT		10.945.234	13.401.491	17.529.344	10.624.680
AKTIVER I ALT		184.438.271	189.396.700	70.237.849	88.302.144

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. 75.000.000.					
Kontant andel af indskudskapital	12	33.698.975	33.698.975	33.698.975	33.698.975
Overført resultat	12	-12.291.228	-11.265.177	-12.291.228	-11.265.177
EGENKAPITAL I ALT		21.407.747	22.433.798	21.407.747	22.433.798
Gældsforpligtelser					
Langfristede gældsforpligtelser					
Prioritetsgæld, Canada Life	13	108.957.672	112.075.890	0	0
Prioritetsgæld, Habro Harrogate Invest ApS	14	46.416.000	47.615.000	46.416.000	47.615.000
Langfristede gældsforpligtelser i alt		155.373.672	159.690.890	46.416.000	47.615.000
Kortfristede gældsforpligtelser					
Prioritetsgæld, Canada Life	13	1.524.804	1.460.097	0	0
Prioritetsgæld, Habro Harrogate Invest ApS	14	1.199.000	1.187.000	1.199.000	1.187.000
Mellemregning med Habro-62, KAS		0	0	0	16.276.798
Gældsbrief, Habro Harrogate Invest ApS		406.646	19.458	406.646	19.458
Anden gæld	15	2.604.012	2.655.342	808.456	770.090
Periodeafgrænsningsposter, forudbetalt leje		1.922.390	1.950.115	0	0
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		7.656.852	7.272.012	2.414.102	18.253.346
GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT		163.030.524	166.962.902	48.830.102	65.868.346
PASSIVER I ALT		184.438.271	189.396.700	70.237.849	88.302.144
Personaleforhold	16				
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	17				

NOTER

	Koncern 2018 dkk	Koncern 2017 dkk
1 Lejeindtægter		
Lejeindtægter i alt	8.497.975	8.629.863

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 2018 dkk	Koncern 2017 dkk	Moder 2018 dkk	Moder 2017 dkk
2 Administrationsomkostninger				
Selskabsadministrationshonorar	183.027	179.438	15.002	14.708
Ejendomsadministrationshonorar	85.227	86.264	0	0
Honorar, VAT-agent, UK	33.627	34.108	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
Bestyrelsesansvarsforsikring	3.219	3.219	3.219	3.219
Kriminalitetsforsikring	2.318	1.359	2.318	1.359
Diverse omkostninger	12.054	9.636	5.252	6.042
Administrationsomkostninger i alt	370.362	364.216	40.791	40.016

NOTER

	Moder 2018 dkk	Moder 2017 dkk
3 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		
Anskaffessum, primo	25.125.000	25.125.000
Årets tilgang	40.000.000	0
Anskaffessum, ultimo	<u>65.125.000</u>	<u>25.125.000</u>
Op-/nedskrivninger, primo	-11.796.791	-9.897.594
Årets resultat	-616.778	-1.896.403
Skat af årets resultat	-2.926	-2.794
Op-/nedskrivninger, ultimo	<u>-12.416.495</u>	<u>-11.796.791</u>
Regnskabsmæssig værdi, ultimo	<u>52.708.505</u>	<u>13.328.209</u>

Den bogførte værdi og egenkapitalen i datterselskaberne fordeler sig således:

	<u>Nominelt</u>	<u>Egenkapital</u>
Habro-62, Kommanditaktieselskab	65.000.000	52.492.879
ApS Habro Komplementar-62	125.000	215.626
I alt	<u>65.125.000</u>	<u>52.708.505</u>

	<u>Koncern 2018 dkk</u>	<u>Koncern 2017 dkk</u>	<u>Moder 2018 dkk</u>	<u>Moder 2017 dkk</u>
4 Finansielle indtægter				
Renter, prioritetsgæld, Habro-62, KAS	0	0	1.708.468	1.726.193
Renter, mellemregning, Habro-62, KAS	0	0	3.057	0
Renter, kreditinstitutter	1.583	125	0	0
Renter, investorer	138.585	229.446	138.585	229.446
Renter, gældsbrief, Habro-Harrogate Inv. ApS	0	6.167	0	6.167
Kursgevinst, valuta	213.153	92.751	0	3
Finansielle indtægter i alt	<u>353.321</u>	<u>328.489</u>	<u>1.850.110</u>	<u>1.961.809</u>
5 Finansielle omkostninger				
Renter, prioritetsgæld, Canada Life	6.596.179	6.677.950	0	0
Renter, prioritetsg., Habro-Harrogate Inv. ApS	1.266.448	1.331.912	1.266.448	1.331.912
Renter, gældsbrief, Habro-Harrogate Inv. ApS	4.304	0	4.304	0
Renter, mellemregning, Habro-62, KAS	0	0	418.408	425.292
Renter, komplementarselskab	13.374	12.734	13.374	12.734
Renter, kreditinstitutter	14.168	7.685	14.168	7.685
Renter, øvrige	86	89	0	0
Tilsagnsprovision, PFA Barnaby P/S	498.950	0	498.950	0
Kurstab, valuta	0	0	14	0
Finansielle omkostninger i alt	<u>8.393.509</u>	<u>8.030.370</u>	<u>2.215.666</u>	<u>1.777.623</u>

NOTER

	Koncern 2018 dkk	Koncern 2017 dkk
6 Værdireguleringer		
Reg. ejendom, afkastrelateret, jf. note 7	0	0
Reg. ejendom, kursrelateret, jf. note 7	-2.502.172	-6.124.345
Reg. prioritetsgæld, kursrelateret, jf. note 13	1.391.622	3.808.346
Værdireguleringer i alt	-1.110.550	-2.315.999
7 Investeringsejendom		
Anskaffessum	173.237.133	173.237.133
Købsomkostninger	19.663.439	19.663.439
Anskaffessum i alt	192.900.572	192.900.572
Anskaffessum, ultimo, GBP	18.300.000	18.300.000
Regulering til dagsværdi, primo	-16.905.363	-10.781.018
Årets regulering, afkastrelateret	0	0
Årets regulering, kursrelateret	-2.502.172	-6.124.345
Regulering til dagsværdi, ultimo	-19.407.535	-16.905.363
Dagsværdi, ultimo	173.493.037	175.995.209
Dagsværdi, ultimo, GBP	20.973.783	20.973.783

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%	6,80%

Udsving i afkastkravet vil give følgende ejendomsværdi i DKK:

Ejendomsværdi ved en stigning i afkastprocent på 0,25%	164.361.825	166.732.303
Ejendomsværdi ved et fald i afkastprocent på 0,25%	183.698.510	186.347.868

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

NOTER

	Koncern 2018 dkk	Koncern 2017 dkk	Moder 2018 dkk	Moder 2017 dkk
8 Tilgodehavender, investorindskud				
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	2.786.688	2.650.242	2.786.688	2.650.242
Indbetalt, ultimo	-21.506.158	-19.036.236	-21.506.158	-19.036.236
Udlån, kommanditister, ultimo	4.335.510	6.668.986	4.335.510	6.668.986
Udlån, kommanditister, ultimo består af				
Restgæld, ultimo	3.716.303	6.047.181	3.716.303	6.047.181
Ydelsen pr. 31/12	619.207	621.805	619.207	621.805
Udlån, kommanditister, ultimo	4.335.510	6.668.986	4.335.510	6.668.986

Af ultimo tilgodehavendet på t.dkk 4.336 vedrører t.dkk 619 ydelsen pr. 31. december 2018, som først forfalddt primo 2019. Der udestår heraf et tilgodehavende på t.dkk 148 fra 2 kommanditister.

Ydelserne til kommanditselskabet fordeler sig således:

	I alt ekskl. rente 86 anparter
år 2019	1.677.348
år 2020	1.108.195
år 2021	592.562
år 2022	338.198
	3.716.303

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 1.962 (2017 t.dkk 3.140). Der er i året indbetalt t.dkk 1.241 til dækning af gældsbreve, heraf er t.dkk 63 renter og gebyrer.

NOTER

10 Mellelægning, Habro-62, Kommanditaktieselskab

Selskabet har indgået aftale med datterselskabet Habro-62, Kommanditaktieselskab om, at mellelægningen i alt t.kr. 10.136 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	Koncern	Moder	Moder
	2018	2017	2018	2017
	dkk	dkk	dkk	dkk
11 Andre tilgodehavender				
Mellelægning med Habro Harrogate Inv. ApS	132.802	124.121	132.802	124.121
Tilgodehavende moms, DK	21.003	20.592	0	0
Tilgodehavende renter	0	0	0	720.676
Andre tilgodehavender	35.979	255.978	35.979	255.978
Andre tilgodehavender i alt	189.784	400.691	168.781	1.100.775
12 Egenkapital				
Indskudskapital 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	-11.265.177	-9.510.150	-11.265.177	-9.510.150
Overført af årets resultat	-1.026.051	-1.755.027	-1.026.051	-1.755.027
Overført resultat, ultimo	-12.291.228	-11.265.177	-12.291.228	-11.265.177
Egenkapital i alt	21.407.747	22.433.798	21.407.747	22.433.798

NOTER

	Koncern 2018 dkk	Koncern 2017 dkk	Moder 2018 dkk	Moder 2017 dkk
13 Prioritetsgæld, Canada Life				
Prioritetsgæld, til optagelseskurs	127.565.261	129.227.150		
Prioritetsgæld, nominelt, GBP	13.356.360	13.530.364		
Kursregulering, primo	-15.691.163	-11.882.817		
Årets kursregulering	-1.391.622	-3.808.346		
Kursregulering, ultimo	-17.082.785	-15.691.163		
Kursværdi, ultimo	110.482.476	113.535.987		
<u>Langfristet del:</u>				
Forfalder mere end 5 år efter statusdagen	101.897.681	105.315.496		
Forfalder mellem 1 og 5 år efter statusdagen	7.059.991	6.760.394		
Langfristet del i alt	108.957.672	112.075.890		
<u>Kortfristet del:</u>				
Forfalder inden 1 år efter statusdagen	1.524.804	1.460.097		
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.				
14 Prioritetsgæld, Habro Harrogate Invest ApS				
<u>Langfristet del:</u>				
Forfalder mere end 5 år efter statusdagen	40.600.000	0	40.600.000	0
Forfalder mellem 1 og 5 år efter statusdagen	5.816.000	47.615.000	5.816.000	47.615.000
Langfristet del i alt	46.416.000	47.615.000	46.416.000	47.615.000
<u>Kortfristet del:</u>				
Forfalder inden 1 år efter statusdagen	1.199.000	1.187.000	1.199.000	1.187.000

NOTER

	Koncern 2018 dkk	Koncern 2017 dkk	Moder 2018 dkk	Moder 2017 dkk
15 Anden gæld				
Mellemreg. med ApS Habro Komplementar-58	219.141	208.647	219.141	208.647
Skyldige renter	1.879.344	1.939.137	524.215	546.555
Skyldig moms, UK	412.771	414.884	0	0
Skyldig selskabsskat	2.926	2.794	0	0
Skyldige omkostninger	89.830	89.880	65.100	14.888
Anden gæld i alt	2.604.012	2.655.342	808.456	770.090

16 Personaleforhold

Der har ikke været ansatte i årets løb.

17 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Koncern:

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

- Primær pant i ejendommen med regnskabsmæssig værdi t.dkk 173.493.
- Primær transport i ejendommens lejeindtægter.
- Primær pant i forsikringssummer.

For 2. prioritetsgæld hos Habro Harrogate Invest ApS stilles følgende sikkerheder:

- Primær pant i kommanditselskabets aktiepost i Habro-62, kommanditaktieselskab.
- Primær pant i kommanditselskabets likvide midler med regnskabsmæssig værdi t.dkk 2.823.
- 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.

Herudover hæfter moderselskabet iht. særskilt kaution for samtlige datterselskabets forpligtelser med undtagelse af 1. prioritetsgælden til Canada Life.

For datterselskabets mellemregning med moderselskabet er stillet følgende sikkerheder:

- Primært pant i kommanditaktieselskabets likvide midler med regnskabsmæssig værdi t.dkk 27.