

K/S Habro-Harrogate

Bredgade 34 A
1260 København K

Årsrapport for 2017

(10. regnskabsår)

CVR nr. 31189292

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling den 19. 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-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 19. april 2018

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 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 19. april 2018

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 2017 - 31. december 2017
- 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 2017

Koncernens resultat før værdiregulering m.v. udgør t.dkk 564.

Regulering af ejendom og gæld udgør netto en omkostning på t.dkk 2.316.

Årets resultat udviser et underskud på t.dkk 1.755.

Egenkapital pr. 31. december 2017

Koncernens egenkapital pr. 31. december 2017 udgør t.dkk 22.434.

Selskabets finansiering og fortsatte drift

PFA Barnaby P/S har som en del af et samlet køb af en større låneportefølje overtaget 2. prioritetslånet via Habro Harrogate Invest ApS fra HSH Nordbank. PFA Barnaby P/S har i den forbindelse tilbudt selskabet en langsigtet afvikling indtil 2032, som K/S'et har accepteret. Aftalen med ændringen vil blive formaliseret i 2018. Aftalen forventes at udløse betaling af tilsagnsprovision på t.dkk 499. De forventede afdrag for 2018 udgør t.dkk 1.186.

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 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-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.

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-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 2017 - 31. december 2017

	Note	Koncern 2017 dkk	Koncern 2016 dkk	Moder 2017 dkk	Moder 2016 dkk
Lejeindtægter	1	8.629.863	9.530.962	0	0
Lejeindtægter i alt		8.629.863	9.530.962	0	0
Administrationsomkostninger	2	-364.216	-392.413	-40.016	-60.080
Resultat før finansielle poster m.v.		8.265.647	9.138.549	-40.016	-60.080
Resultat af kapitalandele i tilknyttede virk.	3	0	0	-1.899.197	-11.840.044
Resultat før finansiering m.v.		8.265.647	9.138.549	-1.939.213	-11.900.124
Finansielle indtægter	4	328.489	320.742	1.961.809	2.085.566
Finansielle omkostninger	5	-8.030.370	-8.840.731	-1.777.623	-1.886.873
Resultat før værdiregulering		563.766	618.560	-1.755.027	-11.701.431
Værdireguleringer	6	-2.315.999	-12.317.352	0	0
Årets resultat før skat		-1.752.233	-11.698.792	-1.755.027	-11.701.431
Skat af årets resultat		-2.794	-2.639	0	0
ÅRETS RESULTAT		-1.755.027	-11.701.431	-1.755.027	-11.701.431
Resultatdisponering					
Forslag til resultatdisponering					
Overført resultat		-1.755.027	-11.701.431	-1.755.027	-11.701.431
		-1.755.027	-11.701.431	-1.755.027	-11.701.431

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	7	175.995.209	182.119.554	0	0
Materielle anlægsaktiver i alt		175.995.209	182.119.554	0	0
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	3	0	0	13.328.209	15.227.406
Udlån, Habro-62, KAS		0	0	64.349.255	62.623.876
Finansielle anlægsaktiver i alt		0	0	77.677.464	77.851.282
ANLÆGSAKTIVER I ALT		175.995.209	182.119.554	77.677.464	77.851.282
Omsætningsaktiver					
Tilgodehavender					
Tilgodehavender, investorindskud	8	0	0	0	0
Udlån, kommanditister	9	6.668.986	9.430.448	6.668.986	9.430.448
Gældsbrief, Habro Harrogate Invest ApS		0	373.200	0	373.200
Andre tilgodehavender	10	400.691	154.912	1.100.775	836.872
Periodeafgrænsningsposter, ejd.adm.honorar		21.146	21.882	0	0
Tilgodehavender i alt		7.090.823	9.980.442	7.769.761	10.640.520
Likvide beholdninger		6.310.668	5.718.321	2.854.919	2.518.675
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT		13.401.491	15.698.763	10.624.680	13.159.195
AKTIVER I ALT		189.396.700	197.818.317	88.302.144	91.010.477

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. 75.000.000.					
Kontant andel af indskudskapital	11	33.698.975	33.698.975	33.698.975	33.698.975
Overført resultat	11	-11.265.177	-9.510.150	-11.265.177	-9.510.150
EGENKAPITAL I ALT		22.433.798	24.188.825	22.433.798	24.188.825
Gældsforpligtelser					
Langfristede gældsforpligtelser					
Prioritetsgæld, Canada Life	12	112.075.890	117.486.853	0	0
Prioritetsgæld, Habro Harrogate Invest ApS	13	47.615.000	48.802.000	47.615.000	48.802.000
Langfristede gældsforpligtelser i alt		159.690.890	166.288.853	47.615.000	48.802.000
Kortfristede gældsforpligtelser					
Prioritetsgæld, Canada Life	12	1.460.097	1.426.220	0	0
Prioritetsgæld, Habro Harrogate Invest ApS	13	1.187.000	1.193.000	1.187.000	1.193.000
Mellemregning med Habro-62, KAS		0	0	16.276.798	16.035.545
Gældsbrev, Habro Harrogate Invest ApS		19.458	0	19.458	0
Anden gæld	14	2.655.342	2.703.443	770.090	791.107
Periodeafgrænsningsposter, forudbetalt leje		1.950.115	2.017.976	0	0
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		7.272.012	7.340.639	18.253.346	18.019.652
GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT		166.962.902	173.629.492	65.868.346	66.821.652
PASSIVER I ALT		189.396.700	197.818.317	88.302.144	91.010.477
Personaleforhold	15				
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	16				

NOTER

	Koncern 2017 dkk	Koncern 2016 dkk
1 Lejeindtægter		
Lejeindtægter i alt	8.629.863	9.530.962

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 2017 dkk	Koncern 2016 dkk	Moder 2017 dkk	Moder 2016 dkk
2 Administrationsomkostninger				
Selskabsadministrationshonorar	179.438	175.920	14.708	14.420
Ejendomsadministrationshonorar	86.264	95.340	0	0
Honorar, VAT-agent, UK	34.108	35.294	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
Bestyrelsesansvarsforsikring	3.219	3.219	3.219	3.219
Kriminalitetsforsikring	1.359	0	1.359	0
Diverse omkostninger	9.636	31.845	6.042	27.753
Administrationsomkostninger i alt	364.216	392.413	40.016	60.080

NOTER

	Moder 2017 dkk	Moder 2016 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	-9.897.594	1.942.450
Årets resultat	-1.896.403	-11.837.405
Skat af årets resultat	-2.794	-2.639
Op-/nedskrivninger, ultimo	<u>-11.796.791</u>	<u>-9.897.594</u>
Regnskabsmæssig værdi, ultimo	<u>13.328.209</u>	<u>15.227.406</u>

Den bogførte værdi og egenkapitalen i datterselskaberne fordeler sig således:

	<u>Nominelt</u>	<u>Egenkapital</u>
Habro-62, Kommanditaktieselskab	25.000.000	13.122.909
ApS Habro Komplementar-62	125.000	205.300
I alt	<u>25.125.000</u>	<u>13.328.209</u>

	Koncern 2017 dkk	Koncern 2016 dkk	Moder 2017 dkk	Moder 2016 dkk
4 Finansielle indtægter				
Renter, prioritetsgæld, Habro-62, KAS	0	0	1.726.193	1.764.824
Renter, kreditinstitutter	125	0	0	0
Renter, investorer	229.446	303.370	229.446	303.370
Renter, gældsbrief, Habro-Harrogate Inv. ApS	6.167	17.372	6.167	17.372
Kursgevinst, valuta	92.751	0	3	0
Finansielle indtægter i alt	<u>328.489</u>	<u>320.742</u>	<u>1.961.809</u>	<u>2.085.566</u>
5 Finansielle omkostninger				
Renter, prioritetsgæld, Canada Life	6.677.950	7.029.029	0	0
Renter, prioritetsg., Habro-Harrogate Inv. ApS	1.331.912	1.434.473	1.331.912	1.434.473
Renter, mellemregning, Habro-62, KAS	0	0	425.292	439.833
Renter, komplementarselskab	12.734	12.125	12.734	12.125
Renter, kreditinstitutter	7.685	442	7.685	442
Renter, øvrige	89	97	0	0
Kurstab, valuta	0	364.565	0	0
Finansielle omkostninger i alt	<u>8.030.370</u>	<u>8.840.731</u>	<u>1.777.623</u>	<u>1.886.873</u>

NOTER

	Koncern 2017 dkk	Koncern 2016 dkk
6 Værdireguleringer		
Reg. ejendom, afkastrelateret, jf. note 7	0	-2.004.583
Reg. ejendom, kursrelateret, jf. note 7	-6.124.345	-29.965.244
Reg. prioritetsgæld, kursrelateret, jf. note 12	3.808.346	19.652.475
Værdireguleringer i alt	-2.315.999	-12.317.352
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	-10.781.018	21.188.809
Årets regulering, afkastrelateret	0	-2.004.583
Årets regulering, kursrelateret	-6.124.345	-29.965.244
Regulering til dagsværdi, ultimo	-16.905.363	-10.781.018
Dagsværdi, ultimo	175.995.209	182.119.554
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%	166.732.303	172.534.314
Ejendomsværdi ved et fald i afkastprocent på 0,25%	186.347.868	192.832.469

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
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	2.650.242	2.439.468	2.650.242	2.439.468
Indbetalt, ultimo	-19.036.236	-16.064.000	-19.036.236	-16.064.000
Udlån, kommanditister, ultimo	6.668.986	9.430.448	6.668.986	9.430.448
Udlån, kommanditister, ultimo består af				
Restgæld, ultimo	6.047.181	8.776.197	6.047.181	8.776.197
Ydelsen pr. 31/12	621.805	654.251	621.805	654.251
Udlån, kommanditister, ultimo	6.668.986	9.430.448	6.668.986	9.430.448

Af ultimo tilgodehavendet på t.dkk 6.669 vedrører t.dkk 622 ydelsen pr. 31. december 2017, som først forfalddt primo 2018. Beløbet er indgået til kommanditselskabet.

Ydelserne til kommanditselskabet fordeler sig således:

	I alt ekskl. rente 86 anparter
år 2018	2.330.878
år 2019	1.677.348
år 2020	1.108.195
år 2021	592.562
år 2022	338.198
	6.047.181

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 3.140 (2016 t.dkk 3.945). Der er i året indbetalt t.dkk 1.156 til dækning af gældsbreve, heraf er t.dkk 90 renter og gebyrer, herudover er der overtaget udlån i året på t.dkk 261.

NOTER

	Koncern 2017 dkk	Koncern 2016 dkk	Moder 2017 dkk	Moder 2016 dkk
10 Andre tilgodehavender				
Mellemregning med Habro Harrogate Inv. ApS	124.121	117.011	124.121	117.011
Tilgodehavende moms, DK	20.592	20.187	0	0
Tilgodehavende renter	0	0	720.676	719.861
Andre tilgodehavender	255.978	17.714	255.978	0
Andre tilgodehavender i alt	400.691	154.912	1.100.775	836.872
11 Egenkapital				
Innskudskapital udgør:				
100 kommanditanparter á kr. 750.000, ultimo	75.000.000	75.000.000	75.000.000	75.000.000
Den kontante andel innskudskapital 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	-9.510.150	2.191.281	-9.510.150	2.191.281
Overført af årets resultat	-1.755.027	-11.701.431	-1.755.027	-11.701.431
Overført resultat, ultimo	-11.265.177	-9.510.150	-11.265.177	-9.510.150
Egenkapital i alt	22.433.798	24.188.825	22.433.798	24.188.825

NOTER

	Koncern 2017 dkk	Koncern 2016 dkk	Moder 2017 dkk	Moder 2016 dkk
12 Prioritetsgæld, Canada Life				
Prioritetsgæld, til optagelseskurs	129.227.150	130.795.890		
Prioritetsgæld, nominelt, GBP	13.530.364	13.694.614		
Kursregulering, primo	-11.882.817	7.769.658		
Årets kursregulering	-3.808.346	-19.652.475		
Kursregulering, ultimo	-15.691.163	-11.882.817		
Kursværdi, ultimo	113.535.987	118.913.073		
<u>Langfristet del:</u>				
Forfalder mere end 5 år efter statusdagen	105.315.496	110.883.315		
Forfalder mellem 1 og 5 år efter statusdagen	6.760.394	6.603.538		
Langfristet del i alt	112.075.890	117.486.853		
<u>Kortfristet del:</u>				
Forfalder inden 1 år efter statusdagen	1.460.097	1.426.220		
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	47.615.000	48.802.000	47.615.000	48.802.000
Langfristet del i alt	47.615.000	48.802.000	47.615.000	48.802.000
<u>Kortfristet del:</u>				
Forfalder inden 1 år efter statusdagen	1.187.000	1.193.000	1.187.000	1.193.000

PFA Barnaby P/S har som en del af et samlet køb af en større låneportefølje overtaget 2. prioritetslånet via Habro Harrogate Invest ApS fra HSH Nordbank. PFA Barnaby P/S har i den forbindelse tilbudt selskabet en langsigtet afvikling indtil 2032, som K/S'et har accepteret. Aftalen med ændringen vil blive formaliseret i 2018. Aftalen forventes at udløse betaling af tilsagnsprovision på t.dkk 499. De forventede afdrag for 2018 udgør t.dkk 1.186.

NOTER

	Koncern 2017 dkk	Koncern 2016 dkk	Moder 2017 dkk	Moder 2016 dkk
14 Anden gæld				
Mellemreg. med ApS Habro Komplementar-58	208.647	198.665	208.647	198.665
Skyldige renter	1.939.137	2.033.228	546.555	574.693
Skyldig moms, UK	414.884	429.662	0	0
Skyldig selskabsskat	2.794	2.639	0	0
Skyldige omkostninger	89.880	39.249	14.888	17.749
Anden gæld i alt	2.655.342	2.703.443	770.090	791.107

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 175.995.
- Primær transport i ejendommens lejeindtægter.
- Primær pant i forsikringssummer.

For datterselskabets gæld til moderselskabet er stillet følgende sikkerheder:

- Sekundær pant i ejendommen med regnskabsmæssig værdi t.dkk 175.995.
- Sekundær transport i ejendommens lejeindtægter.
- Sekundær pant i forsikringssummer.
- Primær pant i kommanditaktieselskabets likvide midler med regnskabsmæssig værdi t.dkk 141.

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 2.811.
- 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.