

K/S Habro-Manchester, Old Trafford

Amaliegade 27
1256 København K

Årsrapport for 2016

(10. regnskabsår)

CVR nr. 30811003

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling den 25. januar 2017

Kaare Gamborg

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors påtegning	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-Manchester, Old Trafford.

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 25. januar 2017

I bestyrelsen:

Leif Vestergaard (formand)

Jens Arentoft

Jørgen Peter Rose

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Til kapitalejerne i K/S Habro-Manchester, Old Trafford

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Habro-Manchester, Old Trafford for regnskabsåret 1. januar 2016 - 31. december 2016, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis 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 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 25. januar 2017

Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr.: 32895468

Carsten Collin
statsautoriseret revisor

SELSKABSOPLYSNINGER

- Selskabet** K/S Habro-Manchester, Old Trafford
Amaliegade 27
1256 København K
- CVR-nr.: 30811003
Hjemsted: København
Regnskabsår: 1. januar 2016 - 31. december 2016
- Komplementar** ApS Habro Komplementar-52
- Bestyrelse** Leif Vestergaard (formand)
Jens Arentoft
Jørgen Peter Rose
- Selskabsadm.** ApS Habro Komplementar-52
Amaliegade 27
1256 København K
- Revision** Beierholm
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Gribskovvej 2
2100 København Ø
CVR-nr.: 32895468
- Tilknyt. selskaber** Habro-Old Trafford, Kommanditaktieselskab
ApS Habro Komplementar-55
- alle 100% ejet og med hjemsted i København

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktivitet

Virksomhedens væsentligste aktivitet består i udlejning af ejendommen beliggende Waters Reach, Old Trafford, Manchester, England.

Resultat for regnskabsåret 2016

Koncernens resultat før værdiregulering m.v. udgør t.dkk 1.135.

Regulering af ejendom og gæld udgør netto en omkostning på t.dkk 1.461.

Årets resultat udviser et underskud på t.dkk 329.

Egenkapital pr. 31. december 2016

Koncernens egenkapital pr. 31. december 2016 udgør t.dkk 33.146.

Kommanditselskabet ejer 20 (20%) egne anparter i selskabet.

Selskabets finansiering

Der var tilsagn på lånet hos HSH Nordbank til 31. december 2016. Der er givet nyt lånetilsagn til 1. august 2017, som er under formalisering. Lånet forventes herefter forlænget eller refinansieret ved optagelse af et nyt lån. Det er ledelsens vurdering baseret på tidligere erfaringer med HSH Nordbank og de førte drøftelser, at den nødvendige forlængelse eller refinansiering af lånet vil blive gennemført, hvorfor årsregnskabet i overensstemmelse hermed er udarbejdet under forudsætning af virksomhedens fortsatte drift.

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-Manchester, Old Trafford 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 4.527, og den samlede effekt på egenkapitalen pr. 31/12 2015 har været positiv med t.dkk 9.936.

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-Manchester, Old Trafford 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-Manchester, Old Trafford og Habro-Old Trafford, 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-55, som er 100% ejet af K/S Habro-Manchester, Old Trafford.

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	8.031.582	7.844.133	0	0
Lejeindtægter i alt		8.031.582	7.844.133	0	0
Administrationsomkostninger	2	-297.074	-297.005	-36.341	-36.205
Resultat før finansielle poster m.v.		7.734.508	7.547.128	-36.341	-36.205
Resultat af kapitalandele i tilknyttede virk.	3	0	0	-127.574	10.978.279
Resultat før finansiering m.v.		7.734.508	7.547.128	-163.915	10.942.074
Finansielle indtægter	4	26.053	59.563	449.016	492.739
Finansielle omkostninger	5	-6.626.050	-7.304.428	-614.216	-682.754
Resultat før værdiregulering		1.134.511	302.263	-329.115	10.752.059
Værdireguleringer	6	-1.460.942	10.452.521	0	0
Årets resultat før skat		-326.431	10.754.784	-329.115	10.752.059
Skat af årets resultat		-2.684	-2.725	0	0
ÅRETS RESULTAT		-329.115	10.752.059	-329.115	10.752.059
Resultatdisponering					
Forslag til resultatdisponering					
Overført resultat		-329.115	10.752.059	-329.115	10.752.059
		-329.115	10.752.059	-329.115	10.752.059

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	154.558.425	172.127.442	0	0
Materielle anlægsaktiver i alt		154.558.425	172.127.442	0	0
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	3	0	0	39.015.408	39.142.982
Finansielle anlægsaktiver i alt		0	0	39.015.408	39.142.982
ANLÆGSAKTIVER I ALT		154.558.425	172.127.442	39.015.408	39.142.982
Omsætningsaktiver					
Tilgodehavender					
Tilgodehavender, investorindskud	8	0	0	0	0
Udlån, kommanditister	9	1.126.824	1.369.008	1.126.824	1.369.008
Udlån, Habro-Old Trafford, KAS		0	0	18.428.795	17.997.464
Andre tilgodehavender	10	13.732	39.536	168.608	176.975
Periodeafgrænsningsposter, forudbet. ejd.adm.		18.570	19.587	0	0
Tilgodehavender i alt		1.159.126	1.428.131	19.724.227	19.543.447
Likvide beholdninger		3.897.896	3.680.145	417.228	859.528
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT		5.057.022	5.108.276	20.141.455	20.402.975
AKTIVER I ALT		159.615.447	177.235.718	59.156.863	59.545.957

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. 77.000.000.					
Kontant andel af indskudskapital	11	33.025.000	31.525.000	33.025.000	31.525.000
Overført resultat	11	121.403	750.518	121.403	750.518
EGENKAPITAL I ALT		33.146.403	32.275.518	33.146.403	32.275.518
Gældsforpligtelser					
Langfristede gældsforpligtelser					
Prioritetsgæld, Canada Life	12	97.369.068	113.924.417	0	0
Prioritetsgæld, HSH Nordbank	13	0	0	0	0
Langfristede gældsforpligtelser i alt		97.369.068	113.924.417	0	0
Kortfristede gældsforpligtelser					
Prioritetsgæld, Canada Life	12	459.084	505.201	0	0
Prioritetsgæld, HSH Nordbank	13	21.483.000	22.807.000	21.483.000	22.807.000
Kredit facilitet, HSH Nordbank		3.665.000	3.665.000	3.665.000	3.665.000
Mellemregning, Habro-Old Trafford, KAS		0	0	643.521	326.798
Anden gæld	14	1.780.307	2.252.223	218.939	471.641
Periodeafgrænsningsposter, forudbetalt leje		1.712.585	1.806.359	0	0
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		29.099.976	31.035.783	26.010.460	27.270.439
GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT		126.469.044	144.960.200	26.010.460	27.270.439
PASSIVER I ALT		159.615.447	177.235.718	59.156.863	59.545.957
Personaleforhold	15				
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	16				
Selskabets finansiering	17				

NOTER

	Koncern 2016 dkk	Koncern 2015 dkk
1 Lejeindtægter		
Lejeindtægter i alt	8.031.582	7.844.133

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

Lejen betales kvartalsvis forud og udgør p.t. GBP 855.454 p.a. Lejemålet løber indtil januar 2046.

	Koncern 2016 dkk	Koncern 2015 dkk	Moder 2016 dkk	Moder 2015 dkk
2 Administrationsomkostninger				
Selskabsadministrationshonorar	125.111	122.658	15.257	14.958
Ejendomsadministrationshonorar	78.873	78.361	0	0
Honorar, VAT-agent, UK	30.402	32.084	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
Bestyrelsesansvarsforsikring	3.219	3.219	3.219	3.219
Diverse omkostninger	8.674	9.735	3.177	3.653
Administrationsomkostninger i alt	297.074	297.005	36.341	36.205

NOTER

			Moder 2016 dkk	Moder 2015 dkk
3 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder				
Anskaffelsessum, primo			31.725.000	31.725.000
Årets tilgang			0	0
Anskaffelsessum, ultimo			<u>31.725.000</u>	<u>31.725.000</u>
Op-/nedskrivninger, primo			7.417.982	-18.023.687
Ændring af regnskabspraksis			0	14.463.390
Årets resultat			-124.890	10.981.004
Skat af årets resultat			-2.684	-2.725
Op-/nedskrivninger, ultimo			<u>7.290.408</u>	<u>7.417.982</u>
Regnskabsmæssig værdi, ultimo			<u>39.015.408</u>	<u>39.142.982</u>
Den bogførte værdi og egenkapitalen i datterselskaberne fordeler sig således:				
			<u>Nominelt</u>	<u>Egenkapital</u>
Habro-Old Trafford, Kommanditaktieselskab			31.600.000	38.817.116
ApS Habro Komplementar-55			125.000	198.293
I alt			<u>31.725.000</u>	<u>39.015.409</u>
	Koncern 2016 dkk	Koncern 2015 dkk	Moder 2016 dkk	Moder 2015 dkk
4 Finansielle indtægter				
Renter, kreditinstitutter	0	239	0	216
Renter, udlån, Habro-Old Trafford, KAS	0	0	422.963	439.269
Renter, investorer	26.053	53.254	26.053	53.254
Renter, øvrige	0	1	0	0
Kursgevinst, valuta	0	6.069	0	0
Finansielle indtægter i alt	<u>26.053</u>	<u>59.563</u>	<u>449.016</u>	<u>492.739</u>
5 Finansielle omkostninger				
Renter, prioritetsgæld, Canada Life	5.637.945	6.629.687	0	0
Renter, prioritetsgæld, HSH Nordbank	504.494	572.553	504.494	572.553
Renter, kredit facilitet, HSH Nordbank	84.269	90.183	84.269	90.183
Renter, mellemreg., Habro-Old Trafford, KAS	0	0	12.987	8.138
Renter, komplementarselskab	12.466	11.880	12.466	11.880
Renter, øvrige	98	125	0	0
Kurstab, valuta	386.778	0	0	0
Finansielle omkostninger i alt	<u>6.626.050</u>	<u>7.304.428</u>	<u>614.216</u>	<u>682.754</u>

NOTER

	Koncern 2016 dkk	Koncern 2015 dkk	Moder 2016 dkk	Moder 2015 dkk
6 Værdireguleringer				
Reg. ejendom, afkastrelateret, jf. note 7	7.861.426	7.063.670		
Reg. ejendom, kursrelateret, jf. note 7	-25.430.443	10.160.590		
Reg. prioritetsgæld, kursrelateret, jf. note 12	16.108.075	-6.771.739		
	<u> </u>	<u> </u>		
Værdireguleringer i alt	-1.460.942	10.452.521		
	<u> </u>	<u> </u>		
7 Investeringsejendom				
Anskaffelsessum	136.410.180	136.410.180		
Anskaffelsessum, inventar og driftsmidler	4.939.171	4.939.171		
Købsomkostninger	15.962.450	15.962.450		
	<u> </u>	<u> </u>		
Anskaffelsessum i alt	157.311.801	157.311.801		
	<u> </u>	<u> </u>		
Anskaffelsessum, ultimo, GBP	14.300.000	14.300.000		
	<u> </u>	<u> </u>		
Regulering til dagsværdi, primo	14.815.641	-2.408.619		
Årets regulering, afkastrelateret	7.861.426	7.063.670		
Årets regulering, kursrelateret	-25.430.443	10.160.590		
	<u> </u>	<u> </u>		
Regulering til dagsværdi, ultimo	-2.753.376	14.815.641		
	<u> </u>	<u> </u>		
Dagsværdi, ultimo	154.558.425	172.127.442		
	<u> </u>	<u> </u>		
Dagsværdi, ultimo, GBP	17.799.708	17.022.265		
	<u> </u>	<u> </u>		

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

Nettolejeindtægt, GBP	855.454	855.454
Afkastkrav	4,50%	4,75%
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%	<u>146.423.771</u>	<u>163.521.070</u>
Ejendomsværdi ved et fald i afkastprocent på 0,25%	<u>163.650.097</u>	<u>181.690.078</u>

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, investorindskud				
Indskudskapital, kontant andel	31.525.000	31.525.000	31.525.000	31.525.000
Ændring i året	1.500.000	0	1.500.000	0
Indbetalt, ultimo	-33.025.000	-31.525.000	-33.025.000	-31.525.000
Tilgodehavender, investorindskud i alt	0	0	0	0
9 Udlån, kommanditister				
Udlån, kommanditister	19.725.000	19.725.000	19.725.000	19.725.000
Renter udlån, kommanditister	2.767.848	2.741.795	2.767.848	2.741.795
Indbetalt, ultimo	-15.529.669	-15.561.432	-15.529.669	-15.561.432
Realiseret tab på investorindskud	-5.836.355	-5.536.355	-5.836.355	-5.536.355
Tilgodehavender, ultimo	1.126.824	1.369.008	1.126.824	1.369.008

Realiseret tab er de stipulerede, ikke indbetalte rater på de tilbagetagne anparter.

Af ultimo tilgodehavendet på t.dkk 1.127 vedrører t.dkk 120 raten pr. 31. december 2016, som først forfaldt primo 2017. Beløbet er indgået til kommanditselskabet.

Ydelsen til kommanditselskabet fordeler sig således:

	I alt Købt 2011 24 anparter ekskl. rente	Pr. anpart Købt 2011 (1/24) ekskl. rente
år 2017	192.000	8.000
år 2018	180.000	7.500
år 2019	168.000	7.000
år 2020	466.936	19.456
i alt	1.006.936	41.956

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

Bestyrelsens andel af tilgodehavender, ultimo udgør i alt t.dkk 343 (2015 t.dkk 430). Der er i året opkrævet t.dkk 525 og indbetalt t.dkk 619 til dækning af kontant indskudskapital og gældsbreve, heraf er t.dkk 7 renter.

NOTER

	Koncern 2016 dkk	Koncern 2015 dkk	Moder 2016 dkk	Moder 2015 dkk
10 Andre tilgodehavender				
Tilgodehavende renter	0	0	168.608	176.975
Tilgodehavende moms, DK	13.732	18.713	0	0
Andre tilgodehavender	0	20.823	0	0
Andre tilgodehavender i alt	13.732	39.536	168.608	176.975
11 Egenkapital				
Indskudskapital udgør:				
100 kommanditanparter á kr. 770.000, ultimo	77.000.000	77.000.000	77.000.000	77.000.000
Den kontante andel indskudskapital udgør:				
100 kommanditanparter á kr. 315.250, primo	31.525.000	31.525.000	31.525.000	31.525.000
Ændring i året	1.500.000	0	1.500.000	0
100 kommanditanparter á kr. 330.250, ultimo	33.025.000	31.525.000	33.025.000	31.525.000
Resthæftelse i alt, ekskl. udlån, kommanditister	43.975.000	45.475.000	43.975.000	45.475.000
Resthæftelse, egne anparter	8.795.000	9.095.000	8.795.000	9.095.000
Resth. i alt, eft. egne anp., ekskl. udl. kommand.	35.180.000	36.380.000	35.180.000	36.380.000
Pr. anpart	439.750	454.750	439.750	454.750
Overført resultat				
Overført resultat, primo	750.518	-24.464.931	750.518	-24.464.931
Ændring af regnskabspraksis	0	14.463.390	0	14.463.390
Overført af årets resultat	-329.115	10.752.059	-329.115	10.752.059
Hensat til tab investorindskud (egne anparter)	-300.000	0	-300.000	0
Overført resultat, ultimo	121.403	750.518	121.403	750.518
Egenkapital i alt	33.146.403	32.275.518	33.146.403	32.275.518

Kommanditselskabet ejer 20 (20%) egne anparter i selskabet.

NOTER

	Koncern	Koncern	Moder	Moder
	2016	2015	2016	2015
	dkk	dkk	dkk	dkk
12 Prioritetsgæld, Canada Life				
Prioritetsgæld til optagelseskurs	111.261.046	111.754.437		
Prioritetsgæld, nominelt, GBP	11.266.371	11.316.332		
Kursregulering, primo	2.675.181	-4.096.558		
Årets kursregulering	-16.108.075	6.771.739		
Kursregulering, ultimo	-13.432.894	2.675.181		
Kursværdi, ultimo	97.828.152	114.429.618		
<u>Langfristet del:</u>				
Forfalder mere end 5 år efter statusdagen	94.848.155	111.680.145		
Forfalder mellem 1 og 5 år efter statusdagen	2.520.913	2.244.272		
Langfristet del i alt	97.369.068	113.924.417		
<u>Kortfristet del:</u>				
Forfalder inden 1 år efter statusdagen	459.084	505.201		

Lånets løbetid er til 15. januar 2033, og renten er fast 5,70% 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.

	Koncern	Koncern	Moder	Moder
	2016	2015	2016	2015
	dkk	dkk	dkk	dkk
13 Prioritetsgæld, HSH Nordbank				
<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	21.483.000	22.807.000	21.483.000	22.807.000

NOTER

	Koncern 2016 dkk	Koncern 2015 dkk	Moder 2016 dkk	Moder 2015 dkk
14 Anden gæld				
Mellemreg. med ApS Habro Komplementar-52	204.251	194.657	204.251	194.657
Skyldige renter	1.177.199	1.639.579	0	262.609
Skyldig moms, UK	359.985	379.887	0	0
Skyldig selskabsskat	2.684	2.725	0	0
Skyldige omkostninger	36.188	35.375	14.688	14.375
Anden gæld i alt	1.780.307	2.252.223	218.939	471.641

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 HSH Nordbank er stillet 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.
- Primær pant i kommanditselskabets tilgodehavende hos Habro-Old Trafford, Kommanditaktieselskab.
- Transport i kommanditselskabets pant i Habro-Old Trafford, Kommanditaktieselskabs ejendom, lejeindtægter, forsikringssummer og likvider.

17 Selskabets finansiering

Der var tilsagn på lånet hos HSH Nordbank til 31. december 2016. Der er givet nyt lånetilsagn til 1. august 2017, som er under formalisering. Lånet forventes herefter forlænget eller refinansieret ved optagelse af et nyt lån. Det er ledelsens vurdering baseret på tidligere erfaringer med HSH Nordbank og de førte drøftelser, at den nødvendige forlængelse eller refinansiering af lånet vil blive gennemført, hvorfor årsregnskabet i overensstemmelse hermed er udarbejdet under forudsætning af virksomhedens fortsatte drift.