

K/S Habro-Manchester, Old Trafford

Bredgade 34
1260 København K

Årsrapport for 2017

(11. regnskabsår)

CVR nr. 30811003

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling den 17. maj 2018

Dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors påtegning	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 - 21

LEDELSESPÅTEGNING

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapport for 2017 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 17. maj 2018

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 2017 - 31. december 2017, 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 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 17. maj 2018

Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR nr.: 32895468

Carsten Collin

statsautoriseret revisor

MNE-nr.: mne9406

SELSKABSOPLYSNINGER

- Selskabet** K/S Habro-Manchester, Old Trafford
Bredgade 34
1260 København K
- CVR-nr.: 30811003
Hjemsted: København
Regnskabsår: 1. januar 2017 - 31. december 2017
- Komplementar** ApS Habro Komplementar-52
- Bestyrelse** Leif Vestergaard (formand)
Jens Arentoft
Jørgen Peter Rose
- Selskabsadm.** ApS Habro Komplementar-52
Bredgade 34 A
1260 København K
- Revision** Beierholm
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Knud Højgaards Vej 9
2860 Søborg
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 2017

Koncernens resultat før værdiregulering m.v. udgør t.dkk 742.

Regulering af ejendom og gæld udgør netto en omkostning på t.dkk 1.986.

Årets resultat udviser et underskud på t.dkk 1.247.

Egenkapital pr. 31. december 2017

Koncernens egenkapital pr. 31. december 2017 udgør t.dkk 33.099.

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

Selskabets finansiering

PFA Barnaby P/S har som en del af et samlet køb af en større låneportefølje overtaget 2. prioritetslånet fra HSH Nordbank. PFA Barnaby P/S har i den forbindelse tilbudt selskabet en langsigtet afvikling indtil 2030, som K/S'et har accepteret. Aftalen med ændringen vil blive formaliseret i 2018. Aftalen forventes at udløse betaling af tilsagnsprovision på t.dkk 229. De forventede afdrag for 2018 udgør t.dkk 1.800.

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 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-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.

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-Manchester, Old Trafford og Habro-Old Trafford, Kommanditaktieselskab (datterkommanditaktieselskab) 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 2017 - 31. december 2017

	Note	Koncern 2017 dkk	Koncern 2016 dkk	Moder 2017 dkk	Moder 2016 dkk
Lejeindtægter	1	7.323.860	8.031.582	0	0
Lejeindtægter i alt		7.323.860	8.031.582	0	0
Administrationsomkostninger	2	-335.652	-297.074	-81.613	-36.341
Resultat før finansielle poster m.v.		6.988.208	7.734.508	-81.613	-36.341
Resultat af kapitalandele i tilknyttede virk.	3	0	0	-904.953	-127.574
Resultat før finansiering m.v.		6.988.208	7.734.508	-986.566	-163.915
Finansielle indtægter	4	28.579	26.053	624.070	449.016
Finansielle omkostninger	5	-6.274.911	-6.626.050	-884.654	-614.216
Resultat før værdiregulering		741.876	1.134.511	-1.247.150	-329.115
Værdireguleringer	6	-1.986.210	-1.460.942	0	0
Årets resultat før skat		-1.244.334	-326.431	-1.247.150	-329.115
Skat af årets resultat		-2.816	-2.684	0	0
ÅRETS RESULTAT		-1.247.150	-329.115	-1.247.150	-329.115
Resultatdisponering					
Forslag til resultatdisponering					
Overført resultat		-1.247.150	-329.115	-1.247.150	-329.115
		-1.247.150	-329.115	-1.247.150	-329.115

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	149.360.910	154.558.425	0	0
Materielle anlægsaktiver i alt		149.360.910	154.558.425	0	0
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	3	0	0	38.110.455	39.015.408
Finansielle anlægsaktiver i alt		0	0	38.110.455	39.015.408
ANLÆGSAKTIVER I ALT		149.360.910	154.558.425	38.110.455	39.015.408
Omsætningsaktiver					
Tilgodehavender					
Tilgodehavender, investorindskud	8	0	0	0	0
Udlån, kommanditister	9	933.290	1.126.824	933.290	1.126.824
Udlån, Habro-Old Trafford, KAS		0	0	18.927.506	18.428.795
Andre tilgodehavender	10	18.538	13.732	265.521	168.608
Periodeafgrænsningsposter, forudbet. ejd.adm.		17.946	18.570	0	0
Tilgodehavender i alt		969.774	1.159.126	20.126.317	19.724.227
Likvide beholdninger		3.555.229	3.897.896	504.688	417.228
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT		4.525.003	5.057.022	20.631.005	20.141.455
AKTIVER I ALT		153.885.913	159.615.447	58.741.460	59.156.863

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. 87.000.000.					
Kontant andel af indskudskapital	11	34.525.000	33.025.000	34.525.000	33.025.000
Overført resultat	11	-1.425.747	121.403	-1.425.747	121.403
EGENKAPITAL I ALT		33.099.253	33.146.403	33.099.253	33.146.403
Gældsforpligtelser					
Langfristede gældsforpligtelser					
Prioritetsgæld, Canada Life	12	93.625.248	97.369.068	0	0
Prioritetsgæld, PFA Barnaby P/S	13	0	0	0	0
Langfristede gældsforpligtelser i alt		93.625.248	97.369.068	0	0
Kortfristede gældsforpligtelser					
Prioritetsgæld, Canada Life	12	469.479	459.084	0	0
Prioritetsgæld, PFA Barnaby P/S	13	22.948.000	21.483.000	22.948.000	21.483.000
Kredit facilitet, PFA Barnaby P/S		0	3.665.000	0	3.665.000
Mellemregning, Habro-Old Trafford, KAS		0	0	2.114.750	643.521
Anden gæld	14	2.088.939	1.780.307	579.457	218.939
Periodeafgrænsningsposter, forudbetalt leje		1.654.994	1.712.585	0	0
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		27.161.412	29.099.976	25.642.207	26.010.460
GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT		120.786.660	126.469.044	25.642.207	26.010.460
PASSIVER I ALT		153.885.913	159.615.447	58.741.460	59.156.863
Personaleforhold	15				
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	16				

NOTER

	Koncern 2017 dkk	Koncern 2016 dkk
1 Lejeindtægter		
Lejeindtægter i alt	7.323.860	8.031.582

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 2017 dkk	Koncern 2016 dkk	Moder 2017 dkk	Moder 2016 dkk
2 Administrationsomkostninger				
Selskabsadministrationshonorar	165.114	125.111	53.063	15.257
Ejendomsadministrationshonorar	73.209	78.873	0	0
Honorar, VAT-agent, UK	28.947	30.402	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	2.121	0	2.121	0
Diverse omkostninger	12.850	8.674	8.522	3.177
Administrationsomkostninger i alt	335.652	297.074	81.613	36.341

NOTER

	Moder 2017 dkk	Moder 2016 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	7.290.408	7.417.982
Årets resultat	-902.137	-124.890
Skat af årets resultat	-2.816	-2.684
Op-/nedskrivninger, ultimo	<u>6.385.455</u>	<u>7.290.408</u>
Regnskabsmæssig værdi, ultimo	<u>38.110.455</u>	<u>39.015.408</u>

Den bogførte værdi og egenkapitalen i datterselskaberne fordeler sig således:

	<u>Nominelt</u>	<u>Egenkapital</u>
Habro-Old Trafford, Kommanditaktieselskab	31.600.000	37.902.186
ApS Habro Komplementar-55	125.000	208.269
I alt	<u>31.725.000</u>	<u>38.110.455</u>

	<u>Koncern 2017 dkk</u>	<u>Koncern 2016 dkk</u>	<u>Moder 2017 dkk</u>	<u>Moder 2016 dkk</u>
4 Finansielle indtægter				
Renter, kreditinstitutter	134	0	0	0
Renter, udlån, Habro-Old Trafford, KAS	0	0	595.625	422.963
Renter, investorer	28.442	26.053	28.442	26.053
Kursgevinst, valuta	3	0	3	0
Finansielle indtægter i alt	<u>28.579</u>	<u>26.053</u>	<u>624.070</u>	<u>449.016</u>
5 Finansielle omkostninger				
Renter, prioritetsgæld, Canada Life	5.410.908	5.637.945	0	0
Renter, prioritetsgæld, PFA Barnaby P/S / HSH	761.801	504.494	761.801	504.494
Renter, kredit facilitet, HSH Nordbank	0	84.269	0	84.269
Renter, mellemreg., Habro-Old Trafford, KAS	0	0	49.760	12.987
Renter, komplementarselskab	13.093	12.466	13.093	12.466
Renter, øvrige	91	98	0	0
Låneomkostninger, HSH Nordbank	60.000	0	60.000	0
Kurstab, valuta	29.018	386.778	0	0
Finansielle omkostninger i alt	<u>6.274.911</u>	<u>6.626.050</u>	<u>884.654</u>	<u>614.216</u>

NOTER

	Koncern 2017 dkk	Koncern 2016 dkk	Moder 2017 dkk	Moder 2016 dkk
6 Værdireguleringer				
Reg. ejendom, afkastrelateret, jf. note 7	0	7.861.426		
Reg. ejendom, kursrelateret, jf. note 7	-5.197.515	-25.430.443		
Reg. prioritetsgæld, kursrelateret, jf. note 12	3.211.305	16.108.075		
Værdireguleringer i alt	-1.986.210	-1.460.942		
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		
Anskaffelsessum i alt	157.311.801	157.311.801		
Anskaffelsessum, ultimo, GBP	14.300.000	14.300.000		
Regulering til dagsværdi, primo	-2.753.376	14.815.641		
Årets regulering, afkastrelateret	0	7.861.426		
Årets regulering, kursrelateret	-5.197.515	-25.430.443		
Regulering til dagsværdi, ultimo	-7.950.891	-2.753.376		
Dagsværdi, ultimo	149.360.910	154.558.425		
Dagsværdi, ultimo, GBP	17.799.708	17.799.708		

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

Nettolejeindtægt, GBP	855.454	855.454
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%	141.499.809	146.423.771
Ejendomsværdi ved et fald i afkastprocent på 0,25%	158.146.846	163.650.097

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	33.025.000	31.525.000	33.025.000	31.525.000
Ændring i året	1.500.000	1.500.000	1.500.000	1.500.000
Indbetalt, ultimo	-34.525.000	-33.025.000	-34.525.000	-33.025.000
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	2.795.988	2.767.848	2.795.988	2.767.848
Indbetalt, ultimo	-15.451.343	-15.529.669	-15.451.343	-15.529.669
Realiseret tab på investorindskud	-6.136.355	-5.836.355	-6.136.355	-5.836.355
Tilgodehavender, ultimo	933.290	1.126.824	933.290	1.126.824

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

Af ultimo tilgodehavendet på t.dkk 933 vedrører t.dkk 118 raten pr. 31. december 2017, som først forfaldt primo 2018. 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 2018	180.000	7.500
år 2019	168.000	7.000
år 2020	466.936	19.456
i alt	814.936	33.956

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 287 (2016 t.dkk 343). Der er i året opkrævet t.dkk 525 og indbetalt t.dkk 589 til dækning af kontant indskudskapital og gældsbreve, heraf er t.dkk 8 renter.

NOTER

	Koncern 2017 dkk	Koncern 2016 dkk	Moder 2017 dkk	Moder 2016 dkk
10 Andre tilgodehavender				
Tilgodehavende renter	0	0	265.521	168.608
Tilgodehavende moms, DK	14.007	13.732	0	0
Andre tilgodehavender	4.531	0	0	0
Andre tilgodehavender i alt	18.538	13.732	265.521	168.608
11 Egenkapital				
Oprindelig 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. 330.250, primo	33.025.000	31.525.000	33.025.000	31.525.000
Ændring i året	1.500.000	1.500.000	1.500.000	1.500.000
100 kommanditanparter á kr. 345.250, ultimo	34.525.000	33.025.000	34.525.000	33.025.000
Resthæftelse i alt, ekskl. udlån, kommanditister	42.475.000	43.975.000	42.475.000	43.975.000
Resthæftelse, egne anparter	8.495.000	8.795.000	8.495.000	8.795.000
Resth. i alt, eft. egne anp., ekskl. udl. kommand.	33.980.000	35.180.000	33.980.000	35.180.000
Pr. anpart	424.750	439.750	424.750	439.750
Ny Indskudskapital udgør:				
100 kommanditanparter á kr. 0, primo	0	0	0	0
Ændring i året	10.000.000	0	10.000.000	0
100 kommanditanparter á kr. 100.000, ultimo	10.000.000	0	10.000.000	0
Den kontante andel indskudskapital udgør:				
100 kommanditanparter á kr. 0, ultimo	0	0	0	0
Resthæftelse i alt, ekskl. udlån, kommanditister	10.000.000	0	10.000.000	0
Resthæftelse, egne anparter	2.000.000	0	2.000.000	0
Resth. i alt, eft. egne anp., ekskl. udl. kommand.	8.000.000	0	8.000.000	0
Pr. anpart	100.000	0	100.000	0

For den Ny Indskudskapital gælder den begrænsning, at krav fra PFA Barnaby P/S ("2. prioritetslångiver") og krav, der er afledt heraf, er undtaget fra kommanditisternes hæftelse.

NOTER

	Koncern 2017 dkk	Koncern 2016 dkk	Moder 2017 dkk	Moder 2016 dkk
11 Egenkapital, fortsat				
Samlet Indskudskapital udgør:				
100 kommanditanparter á kr. 770.000, primo	77.000.000	77.000.000	77.000.000	77.000.000
Ændring i året	10.000.000	0	10.000.000	0
100 kommanditanparter á kr. 870.000, ultimo	87.000.000	77.000.000	87.000.000	77.000.000
Den kontante andel indskudskapital udgør:				
100 kommanditanparter á kr. 330.250, primo	33.025.000	31.525.000	33.025.000	31.525.000
Ændring i året	1.500.000	1.500.000	1.500.000	1.500.000
100 kommanditanparter á kr. 345.250, ultimo	34.525.000	33.025.000	34.525.000	33.025.000
Resthæftelse i alt, ekskl. udlån, kommanditister	52.475.000	43.975.000	52.475.000	43.975.000
Resthæftelse, egne anparter	10.495.000	8.795.000	10.495.000	8.795.000
Resth. i alt, eft. egne anp., ekskl. udl. kommand.	41.980.000	35.180.000	41.980.000	35.180.000
Pr. anpart	524.750	439.750	524.750	439.750
Overført resultat				
Overført resultat, primo	121.403	750.518	121.403	750.518
Overført af årets resultat	-1.247.150	-329.115	-1.247.150	-329.115
Hensat til tab investorindskud (egne anparter)	-300.000	-300.000	-300.000	-300.000
Overført resultat, ultimo	-1.425.747	121.403	-1.425.747	121.403
Egenkapital i alt	33.099.253	33.146.403	33.099.253	33.146.403

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

NOTER

	Koncern 2017 dkk	Koncern 2016 dkk	Moder 2017 dkk	Moder 2016 dkk
12 Prioritetsgæld, Canada Life				
Prioritetsgæld til optagelseskurs	110.738.926	111.261.046		
Prioritetsgæld, nominelt, GBP	11.213.501	11.266.371		
Kursregulering, primo	-13.432.894	2.675.181		
Årets kursregulering	-3.211.305	-16.108.075		
Kursregulering, ultimo	-16.644.199	-13.432.894		
Kursværdi, ultimo	94.094.727	97.828.152		
<u>Langfristet del:</u>				
Forfalder mere end 5 år efter statusdagen	90.350.532	94.848.155		
Forfalder mellem 1 og 5 år efter statusdagen	3.274.716	2.520.913		
Langfristet del i alt	93.625.248	97.369.068		
<u>Kortfristet del:</u>				
Forfalder inden 1 år efter statusdagen	469.479	459.084		

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 2017 dkk	Koncern 2016 dkk	Moder 2017 dkk	Moder 2016 dkk
13 Prioritetsgæld, PFA Barnaby P/S				
<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	22.948.000	21.483.000	22.948.000	21.483.000

PFA Barnaby P/S har som en del af et samlet køb af en større låneportefølje overtaget 2. prioritetslånet fra HSH Nordbank. PFA Barnaby P/S har i den forbindelse tilbudt selskabet en langsigtet afvikling indtil 2030, som K/S'et har accepteret. Aftalen med ændringen vil blive formaliseret i 2018. Aftalen forventes at udløse betaling af tilsagnsprovision på t.dkk 229. De forventede afdrag for 2018 udgør t.dkk 1.800.

NOTER

	Koncern 2017 dkk	Koncern 2016 dkk	Moder 2017 dkk	Moder 2016 dkk
14 Anden gæld				
Mellemreg. med ApS Habro Komplementar-52	214.524	204.251	214.524	204.251
Skyldige renter	1.457.518	1.177.199	325.245	0
Skyldig moms, UK	352.893	359.985	0	0
Skyldig selskabsskat	2.816	2.684	0	0
Skyldige omkostninger	61.188	36.188	39.688	14.688
Anden gæld i alt	2.088.939	1.780.307	579.457	218.939

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 149.361.
- Primær transport i ejendommens lejeindtægter.
- Primær pant i forsikringssummer.

For datterelskabets gæld til moderselskabet er stillet følgende sikkerheder:

- Sekundær pant i ejendommen med regnskabsmæssig værdi t.dkk 149.361.
- Sekundær transport i ejendommens lejeindtægter.
- Sekundær pant i forsikringssummer.
- Primær pant i kommanditaktieselskabets likvide midler med regnskabsmæssig værdi t.dkk 25.

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

- Primær pant i kommanditselskabets aktiepost i Habro-Old Trafford, kommanditaktieselskab.
- Primær pant i kommanditselskabets likvide midler med regnskabsmæssig værdi t.dkk 498.
- 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, Kommanditaktieselskabets ejendom, lejeindtægter, forsikringssummer og likvider.