K/S Habro-Isle of Man

Bredgade 34 A
1260 København K

Årsrapport for 2018

(14. regnskabsår)

CVR nr. 28871392

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling den 26. februar 2019

Kaare Gamborg

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-Isle of Man.

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 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 26. februar 2019

I bestyrelsen:

_____
Frederik Bruhn-Petersen (formand)

_____
Henrik Bærtelsen

_____
Peter Rathsach

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Til kapitalejerne i K/S Habro-Isle of Man

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Habro-Isle of Man for regnskabsåret 1. januar 2018 - 31. december 2018, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. 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 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 26. februar 2019

Beierholm
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32895468

Carsten Collin
statsautoriseret revisor
MNE nr.: mne9406

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	K/S Habro-Isle of Man Bredgade 34 A 1260 København K	
	CVR nr.:	28871392
	Hjemsted:	København
	Regnskabsår:	1. januar 2018 - 31. december 2018
Komplementar	ApS Habro Komplementar-31	
Bestyrelse	Frederik Bruhn-Petersen (formand) Henrik Bærtelsen Peter Rathsach	
Selskabsadm.	ApS Habro Komplementar-31 Bredgade 34 A 1260 København K	
Revision	Beierholm Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Knud Højgaards Vej 9 2860 Søborg	
	CVR-nr.:	32895468

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktivitet

Virksomhedens væsentligste aktivitet består i udlejning af ejendommen 32/36 Strand Street og 1/3 Howard Street, Douglas, Isle of Man.

Resultat for regnskabsåret 2018

Selskabets resultat før værdiregulering m.v. udgør t.dkk -220.

Regulering af ejendom og gæld udgør netto en omkostning på t.dkk 1.803.

Årets resultat udviser et underskud på t.dkk 2.023.

Egenkapital pr. 31. december 2018

Selskabets egenkapital pr. 31. december 2018 udgør t.dkk 2.952.

Kommanditselskabet ejer 10 (10%) egne anparter i selskabet.

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-Isle of Man for 2018 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler fra klasse C samt kommanditselskabets vedtægter.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år, og er i hovedsagen som følger:

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.

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.

Skat

Skat af selskabets resultat samt udskudt skat medtages ikke i kommanditselskabets årsrapport, da disse påhviler den enkelte kommanditist personligt.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS (fortsat)

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

De med investeringsejendommen forbundne forpligtelser opgøres til dagsværdi. Dagsværdien beregnes som nominel restgæld reguleret for den tilbagediskonterede sum af forskelsrenter i fastrenteperioden. Forskelsrenten opgøres som differencen mellem markedsrenten på statusdagen og renten for fastrenteperioden. Værdien korrigeres tillige for kredit-risikoen knyttet til de etablerede sikkerheder for lånet. Tilvalget af dagsværdimetoden efter årsregnskabslovens § 37, stk. 5 sker for at eliminere eller reducere det mismatch der ellers opstår ved måling af aktiv og gæld.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilken ikke vurderes at være signifikant forskellig fra dagsværdien

Værdireguleringer foretages over resultatopgørelsen.

RESULTATOPGØRELSE for perioden 1. januar 2018 - 31. december 2018

	Note	2018 dkk	2017 dkk
Lejeindtægter	1	2.524.770	2.547.995
Lejeindtægter i alt		**2.524.770**	**2.547.995**
Administrationsomkostninger	2	-340.836	-1.625.175
Resultat før finansielle poster m.v.		**2.183.934**	**922.820**
Finansielle indtægter	3	84.390	631.689
Finansielle omkostninger	4	-2.488.608	-3.354.847
Resultat før værdiregulering		**-220.284**	**-1.800.338**
Værdireguleringer	5	-1.802.590	-1.207.869
ÅRETS RESULTAT		**-2.022.874**	**-3.008.207**
Resultatdisponering			
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		-2.022.874	-3.008.207
		-2.022.874	**-3.008.207**

BALANCE PR. 31. december 2018
AKTIVER

	Note	31.12.2018 dkk	31.12.2017 dkk
Anlægsaktiver			
Materielle anlægsaktiver			
Investeringsejendom	6	37.502.951	39.565.585
Materielle anlægsaktiver i alt		**37.502.951**	**39.565.585**
ANLÆGSAKTIVER I ALT		**37.502.951**	**39.565.585**
Omsætningsaktiver			
Tilgodehavender			
Tilgodehavender, investorindskud	7	46.575	127.408
Andre tilgodehavender	8	100.661	16.023
Periodeafgrænsningsposter, ejendomsadm. honorar		0	9.251
Tilgodehavender i alt		**147.236**	**152.682**
Likvide beholdninger		**1.282.461**	**1.594.496**
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT		**1.429.697**	**1.747.178**
AKTIVER I ALT		**38.932.648**	**41.312.763**

BALANCE PR. 31. december 2018
PASSIVER

	Note	31.12.2018 dkk	31.12.2017 dkk
Egenkapital			
Indskudskapitalen udgør kr. 53.800.000.			
Kontant andel af indskudskapital	9	34.375.931	32.875.931
Overført resultat	9	-31.423.686	-29.250.812
EGENKAPITAL I ALT		**2.952.245**	**3.625.119**
Gældsforpligtelser			
Langfristede gældforpligtigelser			
Prioritetsgæld, HCS 82 ApS / Jørgen Rossen Nielsen Holding A/S	10	22.540.927	23.956.876
Prioritetsgæld, PFA Barnaby P/S	11	10.067.000	11.289.000
Langfristede gældsforpligtelser i alt		**32.607.927**	**35.245.876**
Kortfristede gældforpligtigelser			
Prioritetsgæld, HCS 82 ApS / Jørgen Rossen Nielsen Holding A/S	10	1.075.347	272.714
Prioritetsgæld, PFA Barnaby P/S	11	1.222.000	861.000
Anden gæld	12	868.331	1.056.318
Periodeafgrænsningsposter, forudbetalt leje		206.798	251.736
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		**3.372.476**	**2.441.768**
GÆLDSFORPLIGTELSER I ALT		**35.980.403**	**37.687.644**
PASSIVER I ALT		**38.932.648**	**41.312.763**
Personaleforhold	13		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	14		

NOTER

		2018 dkk	2017 dkk
1	**Lejeindtægter**		
	Lejeindtægter i alt	**2.524.770**	**2.547.995**

Den indtægtsførte leje udgør den periodiserede leje i henhold til lejeaftalen med Poundland Limited.

Lejen betales månedsvis forud og udgør p.t. GBP 300.000 p.a. Lejemålet løber indtil 15. november 2021.

		2018 dkk	2017 dkk
2	**Administrationsomkostninger**		
	Selskabsadministrationshonorar	132.380	179.784
	Ejendomsadministrationshonorar	37.287	32.868
	Administrationshonorar, IOM	0	16.373
	Honorar, VAT-agent, UK	10.008	10.151
	Advokathonorar, DK	0	282.017
	Advokathonorar, UK	0	721.820
	Revision, DK	19.500	19.000
	Revisor, UK	4.874	17.622
	Lovpligtig regnskabsindberetning	2.500	2.500
	Bestyrelsesansvarsforsikring	3.219	3.219
	Kriminalitetsforsikring	2.317	1.359
	Honorar, Crown	0	255.819
	Honorar, Asset Management	104.580	29.239
	Honorar, Schedule of Dilapidations	12.408	0
	Honorar, ejendomsvurdering	0	35.240
	Diverse omkostninger	11.763	18.164
	Administrationsomkostninger i alt	**340.836**	**1.625.175**
3	**Finansielle indtægter**		
	Renter, kreditinstitutter	475	79
	Renter, øvrige	0	1.933
	Kursgevinst, valuta	83.915	629.677
	Finansielle indtægter i alt	**84.390**	**631.689**
4	**Finansielle omkostninger**		
	Renter, prioritetsgæld, HCS 82 ApS / JRN Holding A/S	1.838.838	2.414.274
	Renter, prioritetsgæld, PFA Barnaby P/S	635.074	675.524
	Renter, komplementarselskab	14.696	13.991
	Renter, øvrige	0	22
	Låneomkostninger	0	251.036
	Finansielle omkostninger i alt	**2.488.608**	**3.354.847**

NOTER

		2018 dkk	2017 dkk
5	**Værdireguleringer**		
	Regulering ejendom, afkastrelateret, jf. note 6	-1.521.753	0
	Regulering ejendom, kursrelateret, jf. note 6	-540.880	-1.376.817
	Regulering prioritetsgæld, dagsværdirelateret, jf. note 10	0	7.418.391
	Regulering prioritetsgæld, kursrelateret, jf. note 10	260.044	168.948
	Regulering prioritetsgæld, tillægslån	0	-7.418.391
	Værdireguleringer i alt	**-1.802.590**	**-1.207.869**
6	**Investeringsejendom**		
	Anskaffelsessum	60.056.198	60.056.198
	Købsomkostninger	4.918.968	4.918.968
	Anskaffelsessum i alt	64.975.166	64.975.166
	Anskaffelsessum, ultimo, GBP	5.525.000	5.525.000
	Regulering til dagsværdi, primo	-25.409.581	-24.032.764
	Årets regulering, afkastrelateret	-1.521.753	0
	Årets regulering, kursrelateret	-540.880	-1.376.817
	Regulering til dagsværdi, ultimo	-27.472.215	-25.409.581
	Dagsværdi, ultimo	**37.502.951**	**39.565.585**
	Dagsværdi, ultimo, GBP	4.533.777	4.715.128
	Anvendte nøglefaktorer ved beregning af dagsværdi ved brug af afkastbaseret model:		
	Nettolejeindtægt, GBP	300.000	300.000
	Afkastkrav	6,50%	6,25%
	Reduktion for standard engelske handelsomkostninger	1,80%	1,80%
	Udsving i afkastkravet vil give følgende ejendomsværdi i DKK:		
	Ejendomsværdi ved en stigning i afkastprocent på 0,25%	36.113.953	38.043.832
	Ejendomsværdi ved et fald i afkastprocent på 0,25%	39.003.069	41.214.151

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

NOTER

		2018 dkk	2017 dkk
7	**Tilgodehavender, investorindskud**		
	Indskudskapital, kontant andel	32.875.931	27.675.930
	Ændring i året	1.500.000	5.200.001
	Indbetalt, ultimo	-31.436.763	-30.005.930
	Hensættelser til imødegåelse af tab (egne anparter)	-2.892.593	-2.742.593
	Tilgodehavender, investorindskud i alt	**46.575**	**127.408**

Hensættelsen til imødegåelse af tab er de stipulerede, ikke indbetalte rater på de tilbagetagne anparter.

Ultimo tilgodehavendet på tkr. 47 vedrører raten pr. 31. december 2018, som først forfaldt primo 2019. Beløbet er indgået til kommanditselskabet.

Bestyrelsens andel af tilgodehavender, ultimo udgør i alt t.dkk 18 (2017 t.dkk 78). Der er i året opkrævet t.dkk 825 og indbetalt t.dkk 885.

		2018 dkk	2017 dkk
8	**Andre tilgodehavender**		
	Tilgodehavende moms, DK	29.047	16.023
	Andre tilgodehavender, UK	71.614	0
	Andre tilgodehavender i alt	**100.661**	**16.023**

NOTER

		2018 dkk	2017 dkk
9	**Egenkapital**		
	Oprindelig Indskudskapital udgør:		
	100 kommanditanparter á kr. 350.000, primo	35.000.000	35.000.000
	Ændring i året	1.100.000	0
	100 kommanditanparter á kr. 361.000, ultimo	36.100.000	35.000.000
	Den kontante andel udgør:		
	100 kommanditanparter á kr. 328.759, primo	32.875.931	27.675.930
	Ændring i året	1.500.000	5.200.001
	100 kommanditanparter á kr. 343.759, ultimo	34.375.931	32.875.931
	Resthæftelse i alt, før egne anparter	1.724.069	2.124.069
	Resthæftelse, egne anparter	172.407	212.407
	Resthæftelse i alt, efter egne anparter	1.551.662	1.911.662
	Pr. anpart	17.241	21.241
	Ny Indskudskapital udgør:		
	100 kommanditanparter á kr. 143.000, primo	14.300.000	10.000.000
	Ændring i året	3.400.000	4.300.000
	100 kommanditanparter á kr. 177.000, ultimo	17.700.000	14.300.000
	Den kontante andel udgør:		
	100 kommanditanparter á kr. 0, ultimo	0	0
	Resthæftelse i alt, før egne anparter	17.700.000	14.300.000
	Resthæftelse, egne anparter	1.770.000	1.430.000
	Resthæftelse i alt, efter egne anparter	15.930.000	12.870.000
	Pr. anpart	177.000	143.000

For den Ny Indskudskapital gælder den begrænsning, at krav fra HCS 82 ApS / Jørgen Rossen Nielsen Holding A/S (”1. prioritetslångiver”) og PFA Barnaby P/S (”2. prioritetslångiver”) og krav, der er afledt heraf, er undtaget fra kommanditisternes hæftelse (”Undtagne forpligtelser”).

NOTER

		2018 dkk	2017 dkk
9	**Egenkapital, (fortsat)**		
	Samlet Indskudskapital udgør:		
	100 kommanditanparter á kr. 493.000, primo	49.300.000	45.000.000
	Ændring i året	4.500.000	4.300.000
	100 kommanditanparter á kr. 538.000, ultimo	53.800.000	49.300.000
	Den kontante andel udgør:		
	100 kommanditanparter á kr. 328.759, primo	32.875.931	27.675.930
	Ændringer i året	1.500.000	5.200.001
	100 kommanditanparter á kr. 343.759, ultimo	34.375.931	32.875.931
	Resthæftelse i alt, før egne anparter	19.424.069	16.424.069
	Resthæftelse, egne anparter	1.942.407	1.642.407
	Resthæftelse i alt, efter egne anparter	17.481.662	14.781.662
	Pr. anpart	194.241	164.241
	Overført resultat		
	Overført resultat, primo	-29.250.812	-25.722.605
	Overført af årets resultat	-2.022.874	-3.008.207
	Hensat til tab investorindskud (egne anparter)	-150.000	-520.000
	Overført resultat, ultimo	-31.423.686	-29.250.812
	Egenkapital i alt	**2.952.245**	**3.625.119**

Kommanditselskabet ejer 10 (10%) egne anparter i selskabet.

NOTER

		2018 dkk	2017 dkk
10	**Prioritetsgæld, HCS 82 ApS / Jørgen Rossen Nielsen Holding A/S**		
	Prioritetsgæld til optagelseskurs	46.222.919	46.576.191
	Værdiregulering, primo	-22.346.601	-14.759.262
	Årets værdiregulering, renterelateret	0	-7.418.391
	Årets værdiregulering, kursrelateret	-260.044	-168.948
	Værdiregulering, ultimo	-22.606.645	-22.346.601
	Dagsværdi, ultimo	**23.616.274**	**24.229.590**
	Prioritetsgæld, dagsværdi, GBP	2.855.000	2.887.500
	Langfristet del:		
	Forfalder mere end 5 år efter statusdagen	0	0
	Forfalder mellem 1 og 5 år efter statusdagen	22.540.927	23.956.876
	Langfristet del i alt	22.540.927	23.956.876
	Kortfristet del:		
	Forfalder inden 1 år efter statusdagen	1.075.347	272.714

Lånets løbetid er til marts 2022, og renten er fast 3,82% p.a. i hele perioden.

Dagsværdien af den fastforrentede prioritetsgæld er opgjort som nominel restgæld reguleret for den tilbagediskonterede sum af forskelsrenter i fastrenteperioden, korrigeret for kreditrisikoen relateret til de etablerede sikkerheder. Forskelsrenten opgøres som differencen mellem markedsrenten på statustidspunktet og renten i fastrenteperioden. Dagsværdien af gælden til 1. prioritetslångiver er justeret baseret på indgået aftale med långiver. Vi befinder os således i niveau 3 i dagsværdihierarkiet. Gælden er pr. 31. december 2018 ikke misligholdt.

11	**Prioritetsgæld, PFA Barnaby P/S**		
	Langfristet del:		
	Forfalder mere end 5 år efter statusdagen	0	0
	Forfalder mellem 1 og 5 år efter statusdagen	10.067.000	11.289.000
	Langfristet del i alt	10.067.000	11.289.000

Kortfristet del:		
Forfalder inden 1 år efter statusdagen	1.222.000	861.000

NOTER

11 Prioritetsgæld, PFA Barnaby P/S, fortsat

Lånets løbetid er til september 2021, og renten er fast 5,37% p.a. i hele perioden.

Da gælden forfalder september 2021, og renten er på markedsniveau, er der ikke identificeret kreditrisiko eller lignende, hvorfor den amortiserede kostpris vurderes ikke at være signifikant forskellig fra den opgjorte dagsværdi. Vi befinder os således i niveau 2 i dagsværdihierarkiet.

	2018 dkk	2017 dkk
12 Anden gæld		
Mellemregning med ApS Habro Komplementar-31	240.788	229.244
Skyldige renter	425.411	682.795
Skyldig moms, UK	92.072	55.157
Skyldige omkostninger	110.060	89.122
Anden gæld i alt	**868.331**	**1.056.318**

Da gælden er kortfristet, er den amortiserede kostpris vurderet ikke at være signifikant forskellig fra den opgjorte dagsværdi. Vi befinder os således i niveau 2 i dagsværdihierarkiet.

13 Personaleforhold

Der har ikke været ansatte i årets løb.

14 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

For 1. prioritetsgæld hos HCS 82 ApS / Jørgen Rossen Nielsen Holding A/S er stillet følgende sikkerheder:

- Primær pant i ejendommen med regnskabsmæssig værdi t.dkk 37.503.
- Primær transport i ejendommens lejeindtægter.
- Primær pant i forsikringssummer.

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

- Sekundær pant i ejendommen med regnskabsmæssig værdi t.dkk 37.503.
- Sekundær transport i ejendommens lejeindtægter.
- Sekundær pant i forsikringssummer.
- Primær pant i kommanditselskabets likvide midler med regnskabsmæssig værdi t.dkk 623.
- Primær pant i kommanditisternes indbetalingsforpligtelse og resthæftelse under Oprindelig Indskudskapital overfor kommanditselskabet.

Herudover har kommanditisterne påtaget sig en direkte pro ratarisk hæftelse på 105.000 kr. pr. anpart overfor PFA Barnaby P/S til sikkerhed for prioritetsgæld.