

## **K/S Habro-Isle of Man**

c/o Habro FM a/s  
Bredgade 34 A  
1260 København K

### **Årsrapport for 2023**

(19. regnskabsår)

CVR nr. 28871392

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets  
ordinære generalforsamling den 16. april 2024

-----  
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 2023 - Aktiver	12
Balance pr. 31. december 2023 - Passiver	13
Egenkapitalopgørelse	14
Noter til årsrapporten	15 - 19

## LEDELSESPÅTEGNING

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapport for 2023 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 16. april 2024

I bestyrelsen:

---

Frederik Bruhn-Petersen (formand)

---

Peter Rathsach

---

Jørgen Rossen Nielsen

## 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 2023 - 31. december 2023, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2023 - 31. december 2023 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

#### Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften, at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant, samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

#### Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejl-information, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformation kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING (Fortsat)

### Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet (fortsat)

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandling som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandling, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om bl.a. det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

**DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING (Fortsat)****Udtalelse om ledelsesberetningen**

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Søborg, den 16. april 2024

**Beierholm**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 32895468

Frederik Sandvad Myralf

statsautoriseret revisor

MNE nr.: mne49044

**SELSKABSOPLYSNINGER**

<b>Selskabet</b>	K/S Habro-Isle of Man c/o Habro FM a/s Bredgade 34 A 1260 København K
	CVR nr.: 28871392 Hjemsted: København Regnskabsår: 1. januar 2023 - 31. december 2023
<b>Komplementar</b>	ApS Habro Komplementar-31 c/o Habro FM a/s Bredgade 34 A 1260 København K
<b>Bestyrelse</b>	Frederik Bruhn-Petersen (formand) Peter Rathsach Jørgen Rossen Nielsen
<b>Selskabsadm.</b>	ApS Habro Komplementar-31 c/o Habro FM a/s Bredgade 34 A 1260 København K
<b>Revision</b>	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 2023

Selskabets resultat før værdiregulering m.v. udgør t.dkk 897.

Regulering af ejendom og gæld udgør netto en omkostning på t.dkk 1.338.

Årets resultat udviser et underskud på t.dkk 939.

### Egenkapital pr. 31. december 2023

Selskabets egenkapital pr. 31. december 2023 udgør t.dkk 17.545. Egenkapitalen er opgjort før eventuelle førtidsindfrielsesomkostninger på selskabets lån.

Kommanditselskabet ejer 10 (10%) egne anparter á kr. 588.000 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 2023 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler fra klasse C samt kommanditselskabets vedtægter.

Der er foretaget tilpasninger af opstillingen af resultatopgørelse og balancen, samt benævnelse af regnskabsposter, således at årsrapporten, efter ledelsens opfattelse, giver et retvisende billede af selskabets aktiviteter.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år. Selskabet har tilvalgt årsregnskabslovens § 37 stk. 5 for at reducere det mismatch, der ellers opstår ved måling af aktiver og gæld. Konsekvensen af dette tilvalg er, at alle virksomhedens finansielle aktiver og forpligtelser indregnes og måles i henhold til IFRS og at alle oplysningskravene i den forbindelse er indarbejdet i årsrapporten. Regnskabspraksis 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 857,59 (838,45 pr. 31/12 2022).

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.

### Administrationsomkostninger

Administrationsomkostninger omfatter alle omkostninger vedrørende drift af selskabet, herunder selskabsadministration, revision, advokat, konsulent, bestyrelsesansvarsforsikring og gebyrer.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS (fortsat)

### 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.

### Værdireguleringer

Under værdireguleringer indregnes urealiserede værdireguleringer af investeringsejendomme, realiserede gevinster og tab ved salg, samt urealiserede værdireguleringer af den til investeringsejendommen tilhørende prioritetsgæld.

### Skat

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

Selskabets aktiviteter på Isle of Man anses som et selvstændigt skattesubjekt, der beskattes på Isle of Man, såfremt der er positiv skattepligtig indkomst. Beregnet skat heraf, samt regulering af skatter for tidligere år, driftsføres dog i kommanditselskabets årsrapport.

## 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.

### Egenkapitalen

Faktisk indbetalt eller opkrævet kapital under resthæftelsen indregnes som indskudskapital. Opkrævet men ej indbetalt kapital indregnes tilsvarende som et tilgodehavende i balancen. Ikke opkrævet indskudskapital under resthæftelsen indregnes ikke i egenkapitalen, men oplyses i egenkapitalsopgørelsen.

### Gældsforpligtelser

De med investeringsejendommen forbundne forpligtelser opgøres til dagsværdi. Dagsværdien beregnes som nominal 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.

Værdireguleringer foretages over resultatopgørelsen.

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

**RESULTATOPGØRELSE for perioden 1. januar 2023 - 31. december 2023**

	<u>Note</u>	<u>2023 dkk</u>	<u>2022 dkk</u>
Lejeindtægter	1	2.815.390	2.893.226
<b>Lejeindtægter i alt</b>		<b>2.815.390</b>	<b>2.893.226</b>
Administrationsomkostninger	2	-300.535	-360.270
<b>Resultat før finansielle poster m.v.</b>		<b>2.514.855</b>	<b>2.532.956</b>
Finansielle indtægter	3	193.620	237.555
Finansielle omkostninger	4	-1.810.996	-1.393.323
<b>Resultat før værdiregulering</b>		<b>897.479</b>	<b>1.377.188</b>
Værdireguleringer	5	-1.338.452	-3.533.151
<b>Ordinært resultat før skat</b>		<b>-440.973</b>	<b>-2.155.963</b>
Skat af årets resultat	6	-497.654	-422.527
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-938.627</b>	<b>-2.578.490</b>
<b>Resultatdisponering</b>			
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		-938.627	-2.578.490
		<b>-938.627</b>	<b>-2.578.490</b>

**BALANCE PR. 31. december 2023****AKTIVER**

	<u>Note</u>	<u>31.12.2023</u> dkk	<u>31.12.2022</u> dkk
<b>Anlægsaktiver</b>			
<b>Materielle anlægsaktiver</b>			
Investeringsejendom	7	42.769.333	43.487.382
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>		<b>42.769.333</b>	<b>43.487.382</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER I ALT</b>		<b>42.769.333</b>	<b>43.487.382</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
<b>Tilgodehavender</b>			
Tilgodehavede leje		0	38.429
Tilgodehavender, investorindskud	8	24.000	24.000
Andre tilgodehavender	9	49.716	33.051
Periodeafgrænsningsposter		10.613	0
<b>Tilgodehavender i alt</b>		<b>84.329</b>	<b>95.480</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>467.397</b>	<b>908.250</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT</b>		<b>551.726</b>	<b>1.003.730</b>
<b>AKTIVER I ALT</b>		<b>43.321.059</b>	<b>44.491.112</b>

**BALANCE PR. 31. december 2023****PASSIVER**

	<u>Note</u>	<u>31.12.2023</u> dkk	<u>31.12.2022</u> dkk
<b>Egenkapital</b>			
Indskudskapitalen udgør kr. 58.800.000.			
Kontant andel af indskudskapital		42.888.426	41.978.426
Overført resultat		-25.343.488	-24.313.861
<b>EGENKAPITAL I ALT</b>		<b><u>17.544.938</u></b>	<b><u>17.664.565</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>			
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>			
Prioritetsg., HCS 82 ApS/Jørgen Rossen Nielsen Holding A/S, GBP	10	18.738.341	18.943.729
Gældsbrev, Jørgen Rossen Nielsen Holding A/S, DKK	11	4.978.556	5.689.778
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>		<b><u>23.716.897</u></b>	<b><u>24.633.507</u></b>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>			
Prioritetsg., HCS 82 ApS/Jørgen Rossen Nielsen Holding A/S, GBP	10	637.833	634.078
Gældsbrev, Jørgen Rossen Nielsen Holding A/S, DKK	11	711.222	711.222
Anden gæld	12	710.169	847.740
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>		<b><u>2.059.224</u></b>	<b><u>2.193.040</u></b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT</b>		<b><u>25.776.121</u></b>	<b><u>26.826.547</u></b>
<b>PASSIVER I ALT</b>		<b><u>43.321.059</u></b>	<b><u>44.491.112</u></b>
Personaleforhold	13		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	14		

**EGENKAPITALOPGØRELSE**

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
	<b>DKK</b>	<b>DKK</b>
	<u>          </u>	<u>          </u>
<b>Indskudskapital:</b>		
100 kommanditanparter á kr. 588.000, primo	58.800.000	55.800.000
Ændring i året	0	3.000.000
	<u>          </u>	<u>          </u>
100 kommanditanparter á kr. 588.000, ultimo	58.800.000	58.800.000
	<u>          </u>	<u>          </u>
Den kontante andel udgør:		
100 kommanditanparter á kr. 419.784, primo	41.978.426	40.508.426
Ændringer i året	910.000	1.470.000
	<u>          </u>	<u>          </u>
100 kommanditanparter á kr. 428.884, ultimo	42.888.426	41.978.426
	<u>          </u>	<u>          </u>
Resthæftelse i alt, før egne anparter	15.911.574	16.821.574
	<u>          </u>	<u>          </u>
Resthæftelse, egne anparter	1.591.157	1.682.157
	<u>          </u>	<u>          </u>
Resthæftelse i alt, efter egne anparter	14.320.417	15.139.417
	<u>          </u>	<u>          </u>
Pr. anpart	159.116	168.216
	<u>          </u>	<u>          </u>
<b>Specifikation af egenkapital</b>		
Kontant andel af indskudskapital	42.888.426	41.978.426
	<u>          </u>	<u>          </u>
<b>Overført resultat</b>		
Overført resultat, primo	-24.313.861	-21.588.473
Overført af årets resultat	-938.627	-2.578.490
Hensat til tab investorindskud (egne anparter)	-91.000	-146.898
	<u>          </u>	<u>          </u>
Overført resultat, ultimo	-25.343.488	-24.313.861
	<u>          </u>	<u>          </u>
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>17.544.938</b>	<b>17.664.565</b>
	<u>          </u>	<u>          </u>

Kommanditselskabet ejer 10 (10%) egne anparter á kr. 588.000 i selskabet.

## NOTER

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
	<b>dkk</b>	<b>dkk</b>
<b>1 Lejeindtægter</b>		
<b>Lejeindtægter i alt</b>	<b>2.815.390</b>	<b>2.893.226</b>
Den indtægtsførte leje udgør den periodiserede leje i henhold til lejeaftalen med Poundland Limited.		
Lejen betales månedsvis forud og udgør p.t. GBP 330.000 p.a. Lejemålet løber indtil 15. november 2031.		
	<b>2023</b>	<b>2022</b>
	<b>dkk</b>	<b>dkk</b>
<b>2 Administrationsomkostninger</b>		
Selskabsadministrationshonorar	152.348	195.093
Ejendomsadministrationshonorar	41.383	42.581
Honorar, VAT-agent, UK	11.289	11.484
Revision, DK	22.000	21.000
Revisor, UK	12.884	12.597
Lovpligtig regnskabsindberetning	2.500	2.500
Bestyrelsesansvarsforsikring	3.219	3.219
Kriminalitetsforsikring	2.317	2.317
Honorar, administration, IOM	43.028	3.186
Honorar, Habro UK	0	49.049
Forsikringsvurdering	-2.180	6.757
Diverse omkostninger	11.747	10.487
<b>Administrationsomkostninger i alt</b>	<b>300.535</b>	<b>360.270</b>
<b>3 Finansielle indtægter</b>		
Renter, kreditinstitutter	5.049	1.325
Kursgevinst, valuta	188.571	236.230
<b>Finansielle indtægter i alt</b>	<b>193.620</b>	<b>237.555</b>
<b>4 Finansielle omkostninger</b>		
Renter, prioritetsgæld, HCS 82 ApS / JRN Holding A/S, GBP	1.468.613	1.004.007
Renter, gældsbeholdning, Jørgen Rossen Nielsen Holding A/S, DKK	323.613	85.886
Renter, prioritetsgæld, Barnaby Finans P/S, DKK	0	281.482
Renter, komplementarselskab	18.770	17.874
Renter, kreditinstitutter	0	4.074
<b>Finansielle omkostninger i alt</b>	<b>1.810.996</b>	<b>1.393.323</b>

## NOTER

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
	<b>dkk</b>	<b>dkk</b>
<b>5 Værdireguleringer</b>		
Regulering ejendom, afkastrelateret, jf. note 7	-1.672.590	-1.914.821
Regulering ejendom, kursrelateret, jf. note 7	954.541	-2.468.322
Regulering prioritetsgæld, kursrelateret, jf. note 10	-620.403	849.992
	<u>-1.338.452</u>	<u>-3.533.151</u>
<b>6 Skat af årets resultat</b>		
Skat af årets skattepligtige indkomst, Isle of Man	497.654	422.527
	<u>497.654</u>	<u>422.527</u>
<b>7 Investeringsejendom</b>		
Anskaffelsessum	60.056.198	60.056.198
Købsomkostninger	4.918.968	4.918.968
	<u>64.975.166</u>	<u>64.975.166</u>
Anskaffelsessum i alt	<u>64.975.166</u>	<u>64.975.166</u>
Anskaffelsessum, ultimo, GBP	<u>5.525.000</u>	<u>5.525.000</u>
Regulering til dagsværdi, primo	-21.487.784	-17.104.641
Årets regulering, afkastrelateret (resultatopgørelse)	-1.672.590	-1.914.821
Årets regulering, kursrelateret (resultatopgørelse)	954.541	-2.468.322
	<u>-22.205.833</u>	<u>-21.487.784</u>
Regulering til dagsværdi, ultimo	<u>-22.205.833</u>	<u>-21.487.784</u>
<b>Dagsværdi, ultimo</b>	<b><u>42.769.333</u></b>	<b><u>43.487.382</u></b>
Dagsværdi, ultimo, GBP	<u>4.987.154</u>	<u>5.186.640</u>
Årets urealiserede dagsværdireg. indregnes i resultatopg.	<u>-718.049</u>	<u>-4.383.143</u>
Anvendte nøglefaktorer ved beregning af dagsværdi ved brug af afkastbaseret model:		
Nettolejeindtægt, GBP	330.000	330.000
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%	<u>41.185.284</u>	<u>41.814.791</u>
Ejendomsværdi ved et fald i afkastprocent på 0,25%	<u>44.480.107</u>	<u>45.299.356</u>

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



## NOTER

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
	<b>dkk</b>	<b>dkk</b>
	<hr/>	<hr/>
<b>8 Tilgodehavender, investorindskud</b>		
Indskudskapital, kontant andel	41.978.426	40.508.426
Ændring i året	910.000	1.470.000
Indbetalt, ultimo	-39.120.685	-38.301.685
Hensættelser til imødegåelse af tab (egne anparter)	-3.743.741	-3.652.741
	<hr/>	<hr/>
<b>Tilgodehavender, investorindskud i alt</b>	<b>24.000</b>	<b>24.000</b>
	<hr/>	<hr/>

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

Ultimo tilgodehavendet på tkr. 24 vedrører raten pr. 31. december 2023, som først forfaldt primo 2024. Beløbet er indgået til kommanditselskabet.

Bestyrelsens andel af tilgodehavender, ultimo udgør i alt t.dkk 15 (2022 t.dkk 15). Der er i året opkrævet t.dkk 546 og indbetalt t.dkk 546.

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
	<b>dkk</b>	<b>dkk</b>
	<hr/>	<hr/>
<b>9 Andre tilgodehavender</b>		
Tilgodehavende moms, DK	19.049	30.636
Andre tilgodehavender, UK	30.667	2.415
	<hr/>	<hr/>
<b>Andre tilgodehavender i alt</b>	<b>49.716</b>	<b>33.051</b>
	<hr/>	<hr/>

## NOTER

	<b>2023</b> <b>dkk</b>	<b>2022</b> <b>dkk</b>
<b>10 Prioritetsgæld, HCS 82 ApS/Jørgen Rossen Nielsen Holding A/S, GBP</b>		
Prioritetsgæld til optagelseskurs	39.748.535	40.570.571
Prioritetsgæld, nominelt, GBP	3.827.779	3.903.404
Værdiregulering, primo	-20.992.764	-20.142.772
Årets værdiregulering, kursrelateret	620.403	-849.992
Værdiregulering, ultimo	-20.372.361	-20.992.764
<b>Dagsværdi, ultimo</b>	<b>19.376.174</b>	<b>19.577.807</b>
Prioritetsgæld, dagsværdi, GBP	2.259.375	2.335.000
<u>Langfristet del:</u>		
Forfalder mere end 5 år efter statusdagen	14.654.069	15.605.651
Forfalder mellem 1 og 5 år efter statusdagen	4.084.272	3.338.078
Langfristet del i alt	18.738.341	18.943.729
<u>Kortfristet del:</u>		
Forfalder inden 1 år efter statusdagen	637.833	634.078

Lånets løbetid er til 15. november 2031, og renten er fast 6 % 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 statutidspunktet 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 2023 ikke misligholdt.

	<b>2023</b> <b>dkk</b>	<b>2022</b> <b>dkk</b>
<b>11 Gældsbrief, Jørgen Rossen Nielsen Holding A/S, DKK</b>		
<u>Langfristet del:</u>		
Forfalder mere end 5 år efter statusdagen	2.133.667	2.844.889
Forfalder mellem 1 og 5 år efter statusdagen	2.844.889	2.844.889
Langfristet del i alt	4.978.556	5.689.778
<u>Kortfristet del:</u>		
Forfalder inden 1 år efter statusdagen	711.222	711.222

Lånets løbetid er til 15. oktober 2031, og renten er fast 5,37% p.a. i hele perioden.

**NOTER**

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
	<b>dkk</b>	<b>dkk</b>
	<hr/>	<hr/>
<b>12 Anden gæld</b>		
Mellemregning med ApS Habro Komplementar-31	307.542	292.860
Skyldige renter	278.174	373.028
Skyldig moms, UK	91.041	88.844
Skyldige omkostninger	33.412	93.008
	<hr/>	<hr/>
<b>Anden gæld i alt</b>	<b>710.169</b>	<b>847.740</b>
	<hr/>	<hr/>

**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 42.769.
- Primær transport i ejendommens lejeindtægter.
- Primær pant i forsikringssummer.

Herudover har kommanditisterne påtaget sig en direkte pro ratarisk hæftelse på 105.000 kr. pr. anpart overfor Jørgen Rossen Nielsen Holding A/S til sikkerhed for gældsbev.

The signatures in this document are legally binding. The document is signed with Addo Sign secure digital signature.  
The signer's identity is physically registered in the electronic PDF document and shown below.  
All times are given in Coordinated Universal Time (UTC).

## Signers

  <b>Jørgen Rossen Nielsen</b> Bestyrelsesmedlem 68e5fe53-6ea8-4512-90e2-d657d90a63df 2024-04-18 09:37:34Z	  <b>Frederik Bruhn-Petersen</b> Bestyrelsesformand 1f67a8a1-1453-4409-8db5-1b95fde5127e 2024-04-18 09:53:19Z
  <b>Peter Rathsach</b> Bestyrelsesmedlem 1790087b-61e3-432a-9187-a1f72fa5c503 2024-04-18 10:58:12Z	  <b>Frederik Sandvad Myralf</b> Revisor 30653e17-bb3b-425d-bb5c-c76115ca353d 2024-04-19 15:13:50Z
  <b>Kaare Gamborg</b> Dirigent 2c2b1ee7-edcc-42cc-a12a-01042122bebd 2024-04-22 06:50:27Z	

## Documents in the transaction

Årsrapport 2023 (31) KS Habro-Isle of Man.pdf

SHA256: d5e41a9f21544e58f8b3cf2cc5e4053f9af95a2cb6a53ae52292ecfde84583c4



The document is digitally signed with the Addo Sign secure signing service. The signature evidence in the document is secured and validated using the mathematical hash value of the original document.

The document is locked for changes and time-stamped with a certificate from a trusted third party. All cryptographic signing proofs are embedded in the PDF document in case they are to be used for validation in the future.

How to verify the authenticity of the document  
The document is protected with an Adobe CDS certificate. When the document is opened in Adobe Reader, it will appear to be signed with the Addo Sign signing service.